

**Vor Ihnen WASSER und NATUR - Rundumblick ohne
Nachbarn!**



Balkon in direkter Waterfront-Lage

Objektnummer: 1609/46967

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nutzfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	368,56 €
USt.:	36,86 €
Provisionsangabe:	

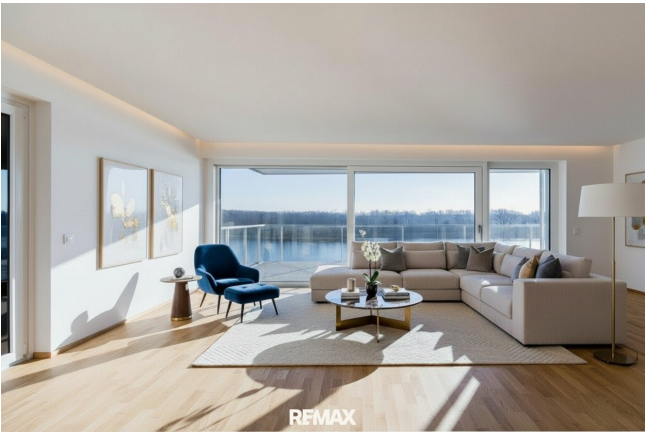
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

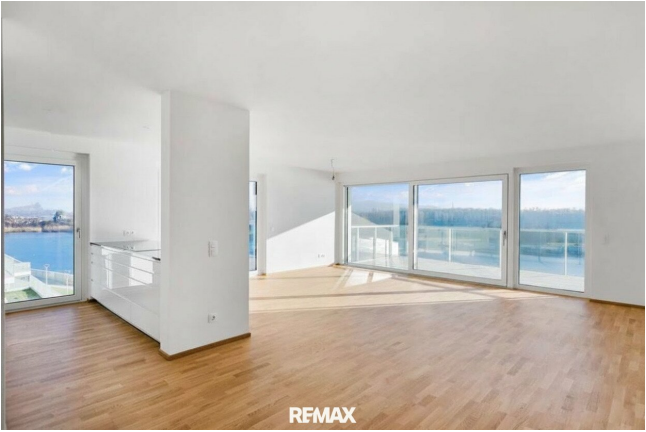
Ihr Ansprechpartner

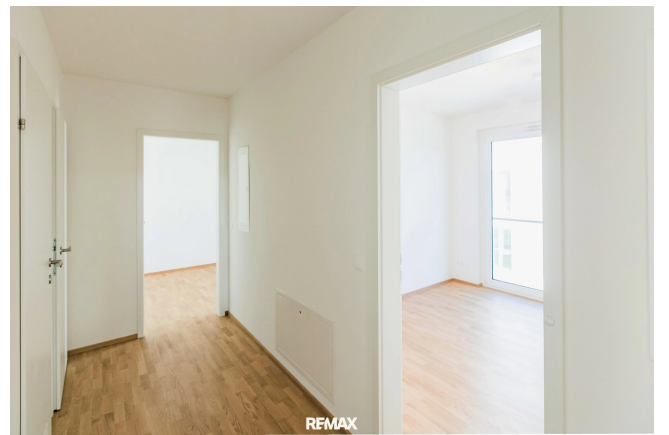
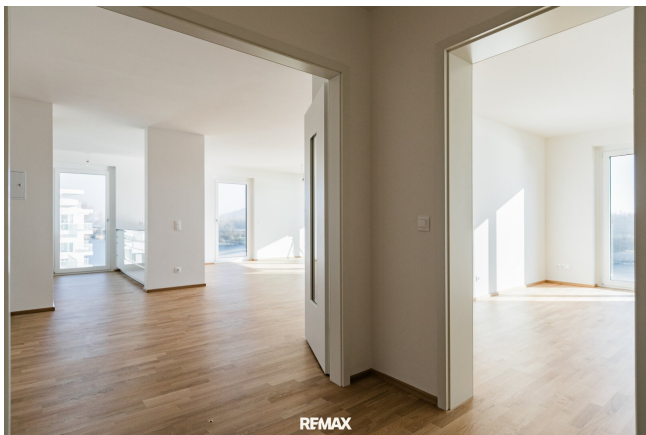


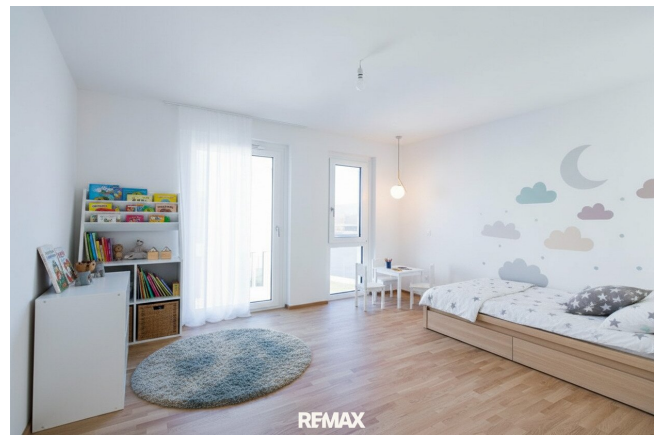
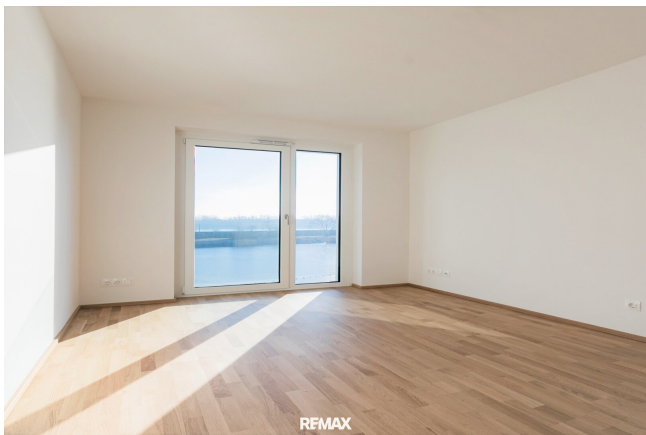
Dr. Brigitte Molnar

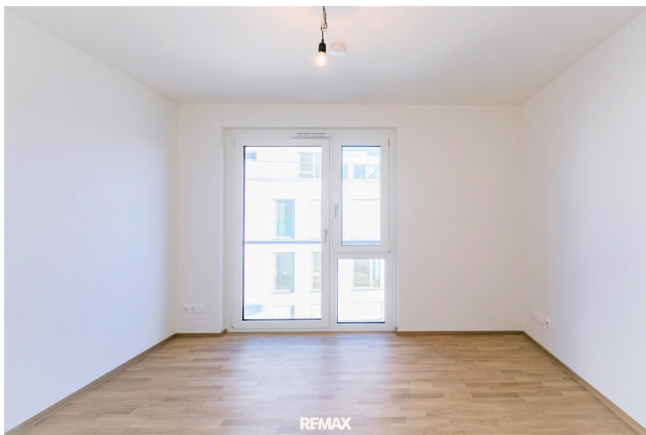
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9

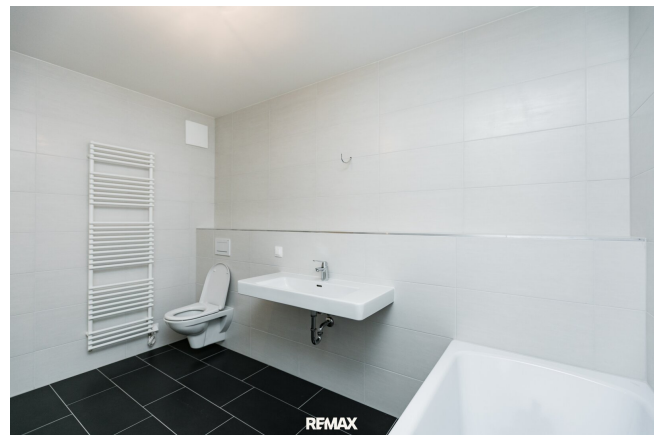
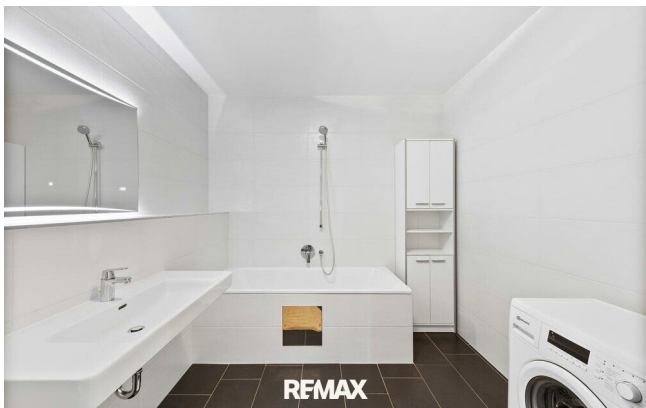
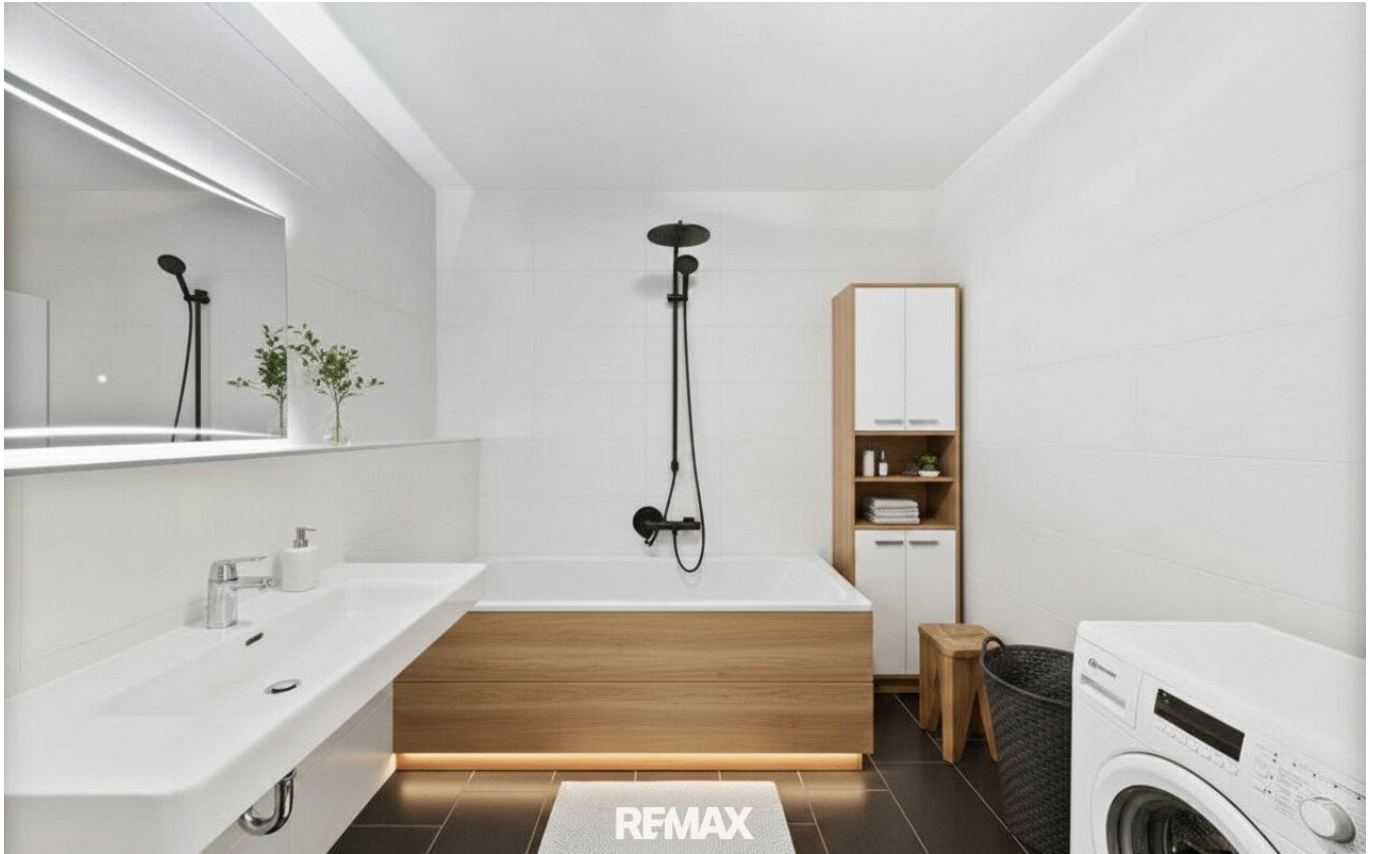






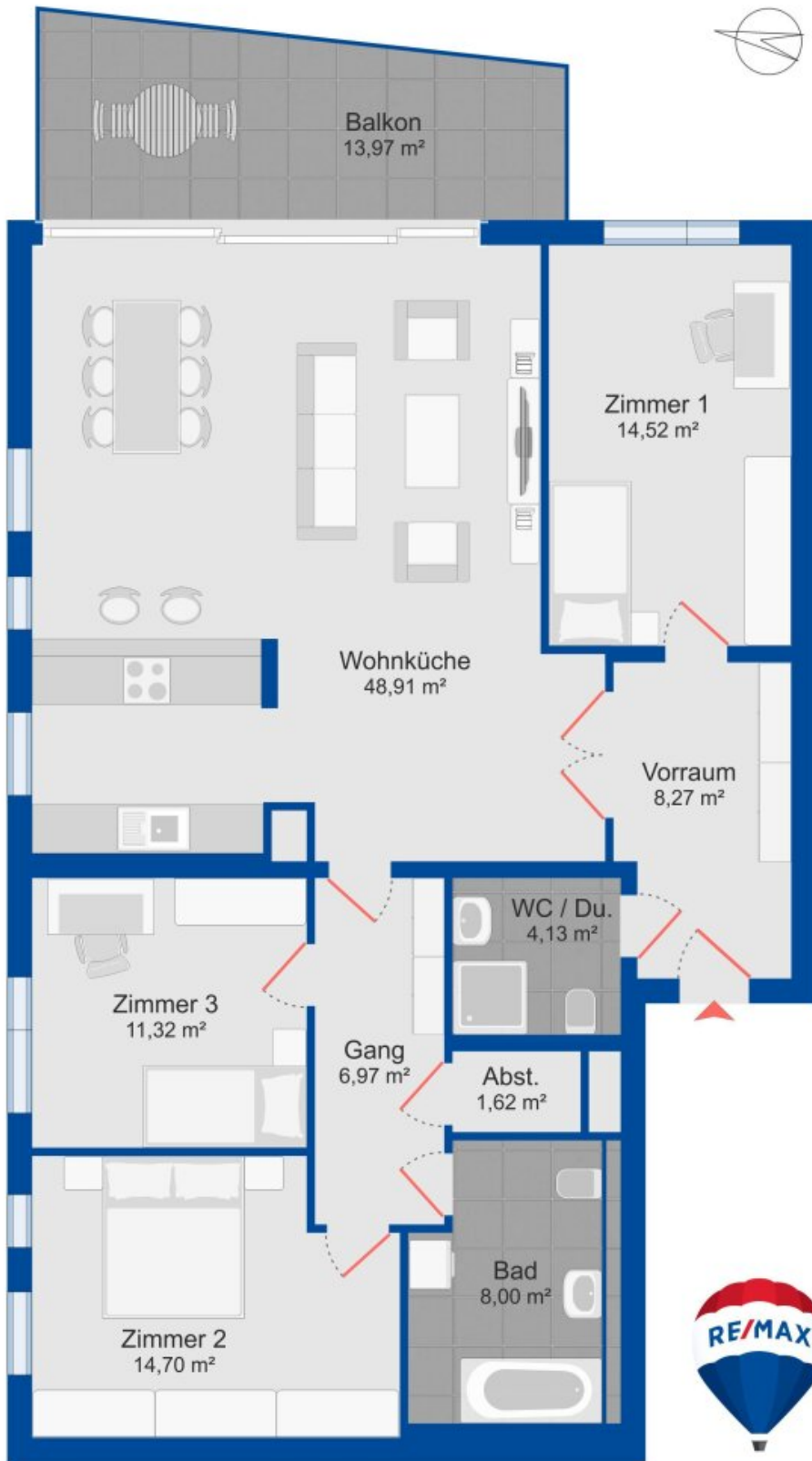












REMAX

Objektbeschreibung

Die Pole Position von WIEN.

In einer der diskretesten und zugleich eindrucksvollsten Lagen des 19. Bezirks präsentiert sich diese selten verfügbare Wohnung als Domizil für Menschen, die **Ruhe, Weite und Qualität** schätzen.

Direkt am Wasser gelegen, eröffnet sich ein freier Blick über die Donau & Wien – mit einer seltenen Kombination von Weite und Privatsphäre.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint, was in Wien kaum zu finden ist: eine **direkte** Waterfront-Lage zu Donau und einem ruhigen Seitenarm (perfekt zum Schwimmen, Paddeln etc.) , absolute Grünruhelage und ein unverbaubarer Blick Richtung Stadt.

Störende Nachbarn? Lassen Sie hinter sich.

Wie in einem Schiff ist diese Wohnung die Kapitäns-Brücke!

Diese Wohnung überzeugt durch eine seltene Kombination aus direkter Wasserlage, beeindruckender Weite und außergewöhnlicher Ruhe.

Die offenen Blickachsen und der freie Ausblick Richtung Wien schaffen ein Wohngefühl, das von Licht, Natur und Großzügigkeit geprägt ist. Gleichzeitig bietet die Lage ein hohes Maß an Privatsphäre und Rückzug – Eigenschaften, die in dieser Form nur selten zu finden sind.

Die unmittelbare Nähe zum Wasser ist nicht nur visuell erlebbar, sondern wird zum festen Bestandteil des Alltags - direkter Wasserzugang, Strand, komplette Bade- und Freizeit-Infrastruktur.

Wohnkonzept

Die Wohnung wurde mit einem klaren Fokus auf Großzügigkeit und fließende Übergänge gestaltet.

Offene Räume, große Fensterflächen und die unmittelbare Nähe zum Wasser schaffen ein Wohngefühl, das gleichzeitig leicht und hochwertig wirkt.

Jeder Raum ist so angelegt, dass er den Außenraum mit einbezieht – der Blick zu Wasser und ins Grüne wird zum festen Bestandteil des Wohnens.

Die Raumaufteilung erlaubt sowohl Rückzug als auch Repräsentation:

Ein separater Bereich eignet sich ideal für die Privatsphäre der Familie, während der zentrale Wohnbereich Offenheit und Eleganz vermittelt.

Nachbarn? Wohnen hinter Ihnen. Sie sind die Pole-Position.

Ausstattung und Details

Baujahr 2016, in einem Zustand, der einem Erstbezug nahekommt.

Die Ausstattung ist zurückhaltend hochwertig gehalten – klare Linien, helle Materialien und durchdachte Funktionalität stehen im Vordergrund.

- Pole-Position unter den aktuell verfügbaren Wohnungen
- großzügige Terrasse mit freiem Blick über Wien & Wasser
- moderne Küche mit hochwertiger Ausführung
- elektrische Beschattung
- sehr helle Räume durch großflächige Verglasungen
- Hauszentralheizung
- 1 Autogaragenplatz
- zusätzlicher, großzügiger Abstellraum
- Div. Freizeitinfrastruktur für Schwimmen und Wassersport
- die Wohnung kann auf Wunsch möbliert übernommen werden.

Warum diese Wohnung?

Weil sie etwas bietet, das selbst im Luxussegment selten ist - die **Pole Position von WIEN.**

For ENGLISH pls download our EXPOSÉ.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap