

Erste Reihe. Eigengrund. Ein Blick, den Wien kein zweites Mal bietet – Ihr exklusives Penthouse an der alten Donau



Objektnummer: 1837/71

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,25 m ²
Nutzfläche:	120,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	209,09 €
USt.:	20,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH





IMMO REBELLEN

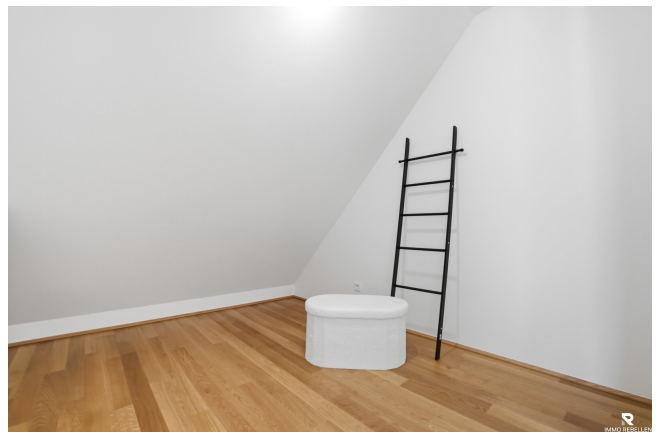


IMMO REBELLEN



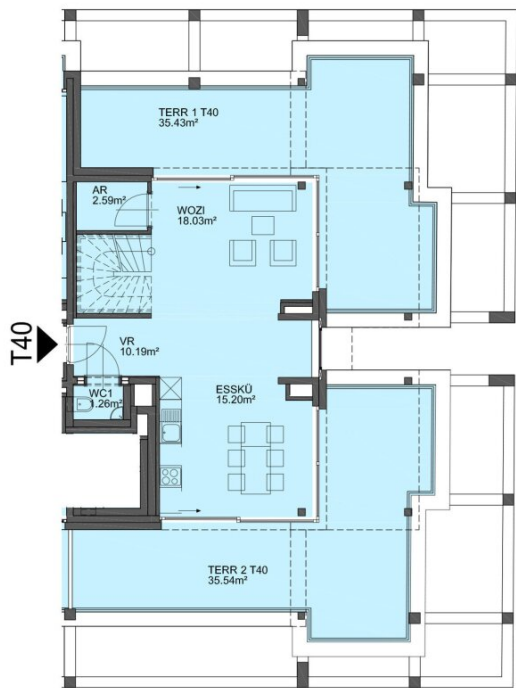
IMMO REBELLEN



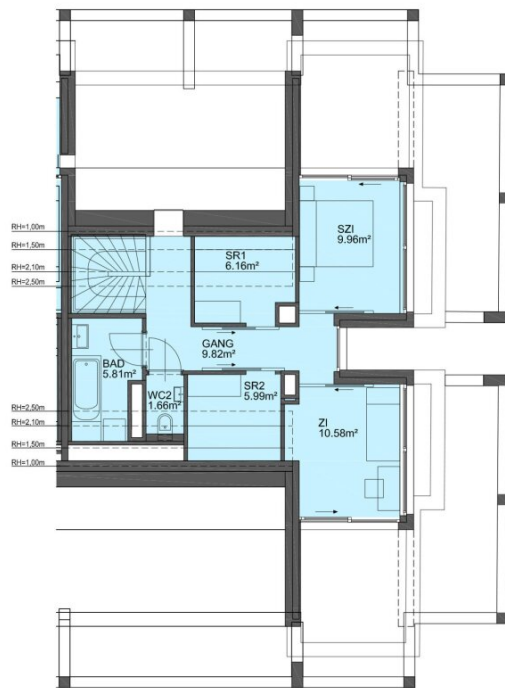








DG1



DG2

1220 WIEN, WAGRAMERSTRASSE 50

DG1+DG2	Typ PH4
W TOP 40	LT. URSPRÜNGLICHER PLANUNG W TOP 43
WFL	97.25m ²
TERR 1	35.43m ²
TERR 2	35.54m ²
TERR 3	m ²
KA 40	1.75m ²
LT. URSPRÜNGLICHER PLANUNG KA 43	



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in erster Reihe an der Alten Donau – 3-Zimmer-Penthouse-Traum mit großzügigen Terrassen (nahe UNO-City!)

English version below

Ein Zuhause, das in Wien kaum zu finden ist: **Direkt in erster Reihe an der Alten Donau** gelegen, verbindet diese **neuwertige Eigentumswohnung** moderne Architektur mit einem **hochwertigen Lebensgefühl** in einer der **gefragtesten Lagen der Stadt**. Hier treffen **Natur, Wasser und urbanes Leben** aufeinander und schaffen ein Wohngefühl, das sich täglich wie Urlaub anfühlt – mit **beeindruckendem Blick auf die Alte Donau** und **ausgezeichneter Anbindung** in alle Richtungen.

HIGHLIGHTS:

- **Erste Reihe an der Alten Donau** mit direktem Wasserblick
- **Zwei Terrassen mit 70,97 m² Freifläche**
- **Hochwertige, moderne Ausstattung**
- **Zwei große begehbare Kleiderschränke**
- **Inklusive Tiefgaragenplatz**

Diese exklusive **3-Zimmer-Wohnung** mit **97,25 m² Wohnfläche** und **70,97 m² Terrassenfläche** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein außergewöhnliches Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für **lichtdurchflutete Räume**

zu jeder Tageszeit und holen die einzigartige Lage direkt in Ihr Zuhause. Die beiden Terrassen erweitern den Wohnraum fließend und schaffen perfekte Rückzugsorte mit **unvergleichlichem Blick auf die Alte Donau. Hochwertige Materialien, massive Bauweise**, der **neuwertige Zustand** sowie **Eigengrund (kein Baurecht)** machen diese Immobilie zu einer besonders **wertbeständigen Investition**.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 1.090.000,- inkl. Tiefgaragenplatz

Wohnfläche: 97,25 m²

Terrassenfläche: 70,97 m²

Nutzfläche: 120,91 m² (gewichtet)

Zimmer: 3 Zimmer

Stockwerk: 1. und 2. DG (Maisonette)

Baujahr: 2015

Betriebskosten inkl. USt.: 333,09 €

Kellerabteil: JA

Klimaanlage vorbereitet, kann auf gegen Aufpreis verbaut werden.

Diese **Premiumlage in Wien-Donaustadt** zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Direkt an der **Alten Donau** und nahe der **UNO-City** gelegen, genießen Sie eine perfekte Kombination aus **Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur**.

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U1 Alte Donau / Kagran

Straßenbahn: 25, 26

Bus: 20A, 22A, 24A

Bahnhof: Wien Kagran

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten** und ein **Einkaufszentrum** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Die Wohnung wurde zu **Darstellungszwecken mit Beispielmöbeln eingerichtet** und dient zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Der Verkauf erfolgt jedoch **unmöbliert und ohne Küche**. Bitte beachten Sie, dass **einige Bilder – insbesondere der Terrassenbereiche – digital möbliert** wurden und lediglich als Inspiration dienen.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0664 3585085.

Gerne unterstützen wir Sie mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

ENGLISH VERSION

Exclusive Living in First Row at the Old Danube – 2-Bedroom Penthouse with Spacious Terraces (close to UNO City!)

A home that is **rare in Vienna**: Located in the **first row at the Old Danube**, this **as-new penthouse apartment** combines **modern architecture, premium living comfort**, and one of the **most sought-after locations** in the city. **Nature, water, and urban lifestyle** merge into a

unique living experience – with a **stunning water view** and **excellent connectivity**.

HIGHLIGHTS:

- **First row at the Old Danube** with direct water view
- **Two terraces with 70.97 m² outdoor space**
- **High-end modern equipment**
- **Two walk-in wardrobes**
- **Including underground parking space**

This exclusive **3-room apartment** offers approx. **97.25 m² living space** and **70.97 m² terrace space**. Large windows create **bright, light-filled rooms** and bring the surroundings directly inside. The terraces provide **unmatched views of the Old Danube**. Combined with **solid construction, like-new condition**, and **freehold ownership (no leasehold)**, this property represents a **secure long-term investment**.

KEY FACTS:

Purchase price: € 1,090,000 (including parking space)

Living area: 97.25 m²

Usable area: 120.91 m² (1/3 weighted terrace)

Rooms: 3 rooms

Floor: 1st & 2nd attic level (maisonette)

Year of construction: 2015

Operating costs incl. VAT: 333,09 €

Storage unit: YES

Located in **Vienna's Donaustadt district**, directly at the **Old Danube** and close to the **UNO City**, this property offers the perfect balance between **nature and city life**.

Public transport:

Subway: U1 Alte Donau / Kagran

Tram: 25, 26

Bus: 20A, 22A, 24A

Train: Vienna Kagran

All daily amenities are within easy reach.

Commission: 3% of the purchase price + 20% VAT

The apartment has been **furnished with sample furniture for presentation purposes only** to illustrate the spatial potential. However, it is being sold **unfurnished and without a kitchen**. Please note that **some images – especially of the terrace – have been digitally staged** and are intended for visualization purposes only.

For further information or viewings, contact Mr. Lucas Taufer at +43 664 3585085.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap