

24. Stock - 2 Zimmer mit Loggia und freiem Blick über die Donau bis in die Wiener Innenstadt



Objektnummer: 1643/151

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

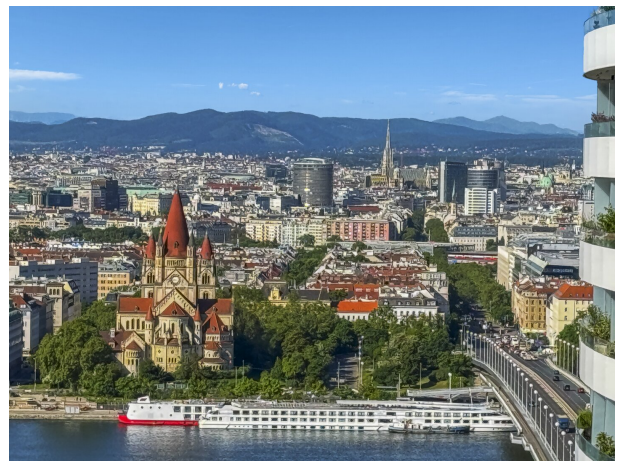
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2001
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	67,32 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	218,60 €
USt.:	24,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütlér





















Objektbeschreibung

60,3 m² Wohnfläche | ca. 7 m² Loggia | Phänomenaler Ausblick | Tiefgaragenplatz bis 2100 gesichert

Ein Ort über der Stadt, an dem Licht, Weite und Perspektive eine eigene Qualität entwickeln. Kein lauter Eindruck, sondern ein ruhiges Zusammenspiel aus Höhe, Ausrichtung und Blick.

Eine Wohnung, die sich über Raum, Licht und Ausrichtung definiert

Auf rund **60,3 m² Wohnfläche** entsteht ein Raumgefüge, das nicht durch Größe, sondern durch Wirkung überzeugt. Die etwa **7 m² große Loggia** erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen. **Großzügige Fensterflächen** lassen das Licht tief in den Raum fallen und verändern die Atmosphäre im Tagesverlauf spürbar. Dieses Zuhause ist weit mehr als nur Wohnen - es ist ein Lebensgefühl. Keine gegenüberliegenden Balkone, keine störenden Einblicke - stattdessen eröffnet sich ein **freier Blick Richtung Donau** und in **weiterer Ferne bis zum Stephansdom**. Der erste Kaffee am Morgen in der Loggia, begleitet von weichem Licht und dem Gefühl von Weite. Ein Glas Wein am Abend, während die Stadt langsam zur Ruhe kommt. Genau diese stille, warme Form von Luxus verleiht dieser **Wohnung** ihre besondere Atmosphäre - **unaufgeregt, hochwertig** und **voller Geborgenheit**.

Die **Ausrichtung zur Innenstadt** eröffnet einen Blick über die Donau hinweg zur Wiener Innenstadt - eine Perspektive, die sich selbstverständlich in den Alltag einfügt und ihre Wirkung nicht verliert. **Wohnen** und **Kochen** greifen ineinander und bilden mit rund **34,05 m²** eine zusammenhängende Raumstruktur, die Offenheit zulässt und dennoch klar organisiert bleibt. Die **hochwertig ausgestattete Küche** verbindet Ästhetik mit Funktionalität auf harmonische Weise. Ausgestattet mit Geräten von Gorenje und Miele - darunter ein komfortabel auf Arbeitshöhe integrierter Backofen - entsteht ein Küchenbereich, der den Alltag spürbar erleichtert. Zahlreiche Stauraumlösungen schaffen Ordnung und machen die Wohnküche zu einem ebenso stilvollen wie praktischen Mittelpunkt des Wohnens.

Separat davon entsteht das **Schlafzimmer** mit rund **15,25 m²** als ruhige und angenehm proportionierte Rückzugsebene, getragen vom gleichen freien Blick über die Stadt. Das **Badezimmer** ist kompakt organisiert und reduziert sich auf das Wesentliche, mit einer Kombination aus **Badewanne und Dusche** auf etwa **4,03 m²**.

Erleben Sie die Atmosphäre dieser Wohnung dort, wo Bilder und Worte an ihre Grenzen stoßen - [im Video](#).

Ergänzende Flächen und klare Vorteile

Der zugeordnete **Tiefgaragenstellplatz** ist bis zum Jahr **2100 gesichert**, wobei die **Kosten bereits vollständig im Voraus entrichtet** wurden. Eine Konstellation, die langfristige Planbarkeit schafft und in dieser Lage einen **spürbaren Mehrwert** darstellt.. Ein **Kellerabteil** mit rund **2 m²** auf derselben Etage wie die Wohnung ergänzt die Nutzfläche auf praktische Weise und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Ein Gebäude mit architektonischer Handschrift und urbanem Kontext

Das **Gebäude** wurde nach einem Entwurf von Harry Seidler realisiert und im Jahr **2001 fertiggestellt**. Es trägt eine klare architektonische Linie, die sich in Struktur und Proportion bis heute ablesen lässt. Die Gestaltung folgt keinem kurzfristigen Trend, sondern einem Verständnis von Raum, das auf Dauer angelegt ist.

Die **unmittelbare Umgebung** verbindet diese **Qualität** mit einem **urbanen Kontext**. Die Danube Flats befinden sich in direkter Nähe und prägen das Umfeld ebenso wie die Lage an der Donau. Infrastruktur ist dabei selbstverständlich integriert - ein BILLA befindet sich direkt im angrenzenden Gebäude und deckt den täglichen Bedarf ohne Umwege ab.

Ein **Fitnessbereich** sowie eine **Sauna** stehen im Haus zur Verfügung, ergänzt durch einen **24/7-Portierservice**, der für Präsenz und Organisation sorgt. Die Wohnung selbst präsentiert sich in **sehr gepflegtem Zustand** und ist **unmittelbar nutzbar**.

Eine Einordnung, die über Zahlen hinausgeht

Diese Wohnung richtet sich an KäuferInnen, die nicht nur Fläche suchen, sondern eine bestimmte Qualität im Alltag. **Höhe, Ausblick und Ruhe** greifen hier ineinander und schaffen eine Wirkung, die sich nicht inszenieren lässt. Ob als **persönlicher Rückzugsort** oder als **wertstabile Investition** - die Stärke liegt im **Zusammenspiel**.

Mein Service

Diese Wohnung erschließt sich im persönlichen Eindruck. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre direkte Kontaktaufnahme.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler

Immobilienfachberaterin

Die Lage und ihre Verbindung zwischen Stadt und Freiraum

Die **Nähe zur Donau** und zur **Donauinsel** prägt diesen Standort. Wasser, Bewegung und Weite liegen direkt vor der Haustüre, während gleichzeitig eine vollständig ausgebaute städtische Infrastruktur vorhanden ist.

Die **U1-Station Kaisermühlen/VIC** befindet sich in unmittelbarer Umgebung und verbindet den Standort in rund **7 Minuten** direkt mit dem Stadtzentrum von Vienna. Auch die UNO-City sowie Nahversorger und Dienstleistungsangebote befinden sich in direkter Nähe. Die **Alte Donau** mit ihren Lokalen, das Gänsehäufelbad, der Donaupark sowie der Donauturm liegen ebenso in unmittelbarer Umgebung und erweitern den Standort um Freizeit, Erholung und Erlebnis. So entsteht eine Verbindung, die **Ausblick** und **Rückzug** mit der **Lebendigkeit der Stadt** vereint. Die Anbindung an das **Straßennetz zur A4, A23** sorgt zusätzlich für Flexibilität und eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen. Über die **A4** ist der **Vienna International Airport** in rund **20 Minuten** erreichbar und ergänzt die Lage um eine direkte internationale Anbindung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap