

**150m zur Alten Donau – 8min Gehentfernung U2 -
exklusives Doppelhaus – Eigengrund**



Objektnummer: 27319

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Klobweg |
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 171,32 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 252,00 m ² |
| Keller: | 59,62 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,60 |
| Kaufpreis: | 1.595.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

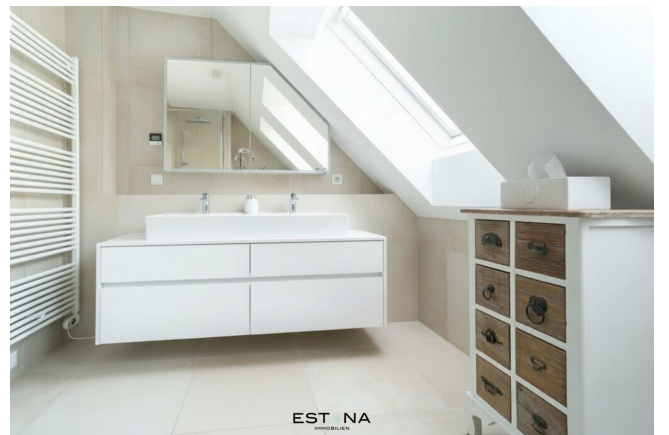
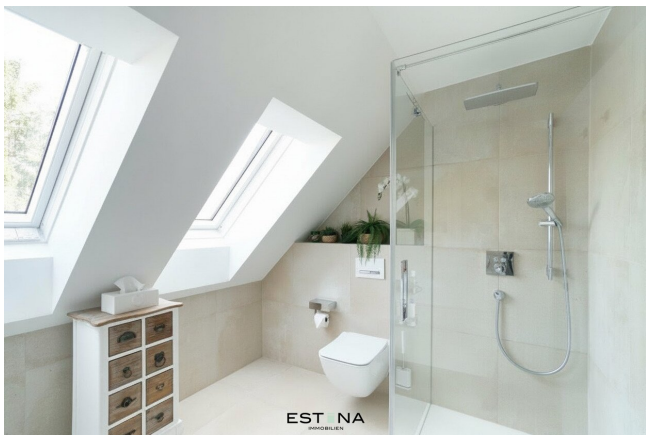
Ihr Ansprechpartner

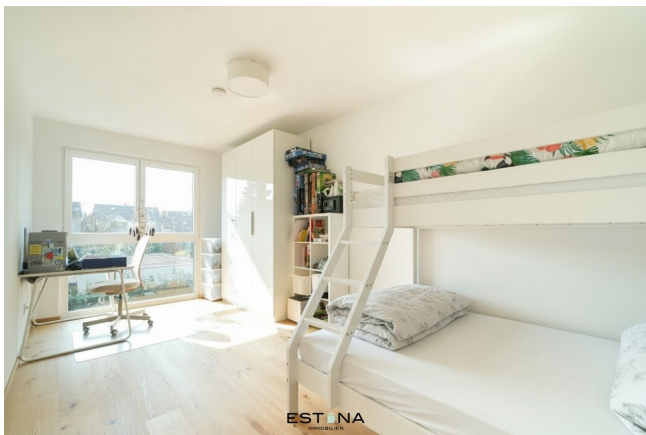


Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH











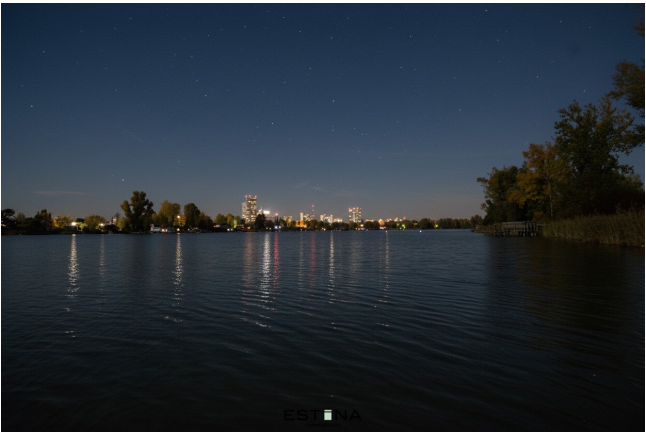
EST NA
IMMOBILIEN

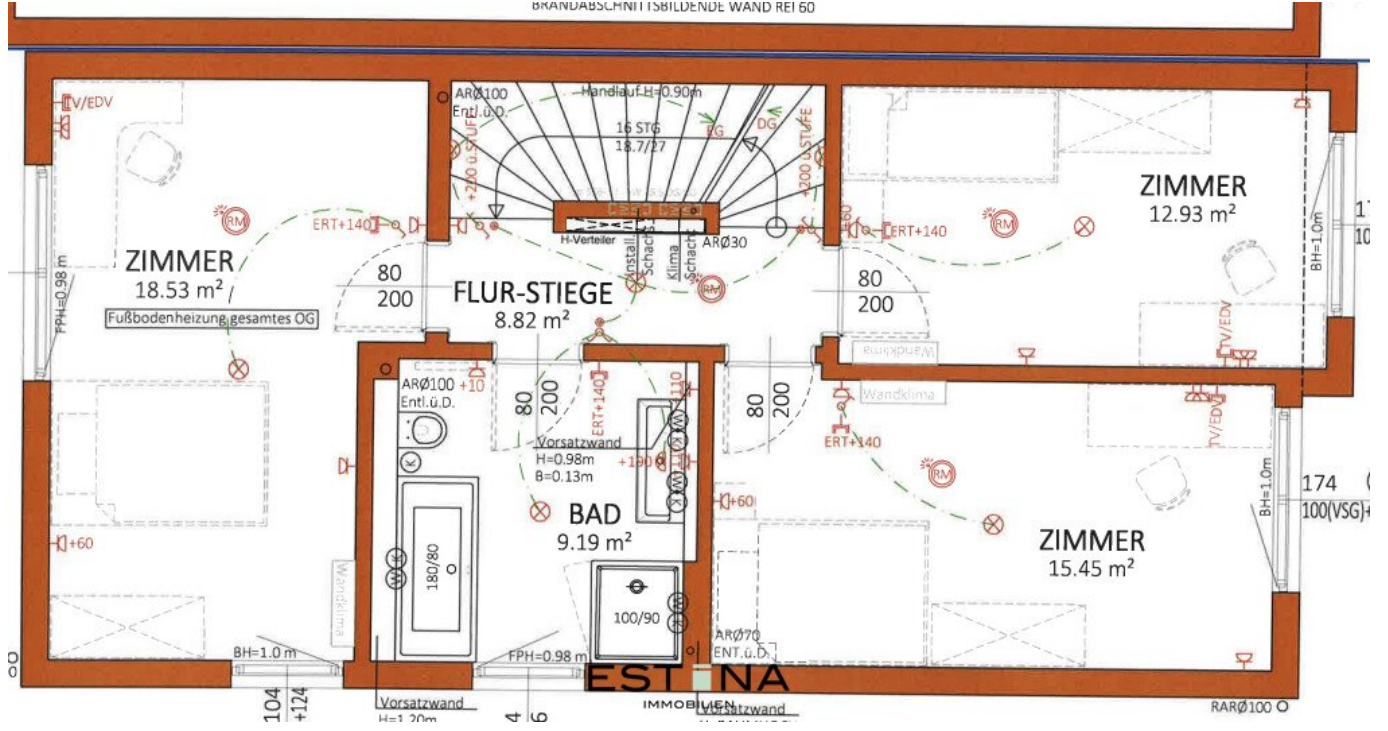


EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN





ZIMMER
18.53 m²

FLUR-STIEGE
8.82 m²

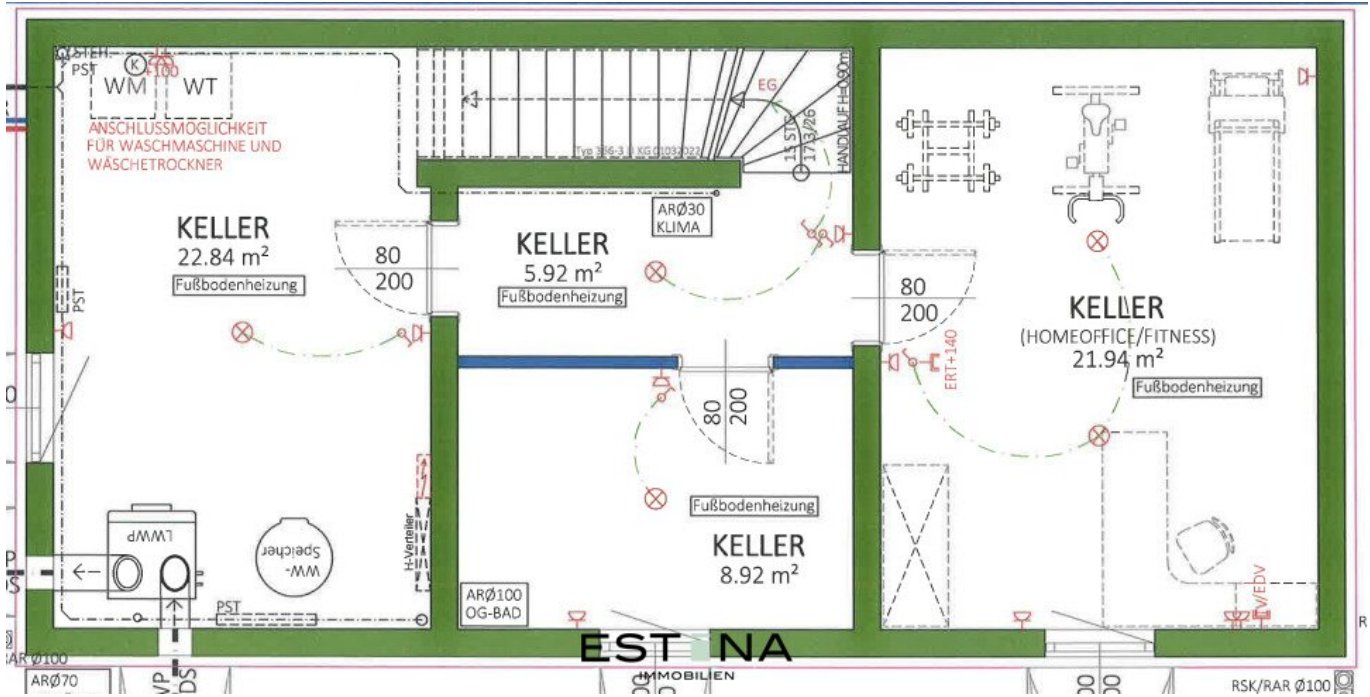
BAD
9.19 m²

ZIMMER
12.93 m²

ZIMMER
15.45 m²

ESTINA
IMMOBILIEN

174 (100(VSG))



Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens:

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf **Eigengrund** verbindet höchste Wohnqualität mit einer einzigartigen Lage zwischen Alter Donau und Donauinsel. Eingebettet in eine ruhige **Anrainerstraße** gelegen, **ohne Durchzugsverkehr** genießen Sie absolute Privatsphäre - **direkt angrenzend** an weitläufige **Grünflächen** und ein **unverbaubares Naturschutzgebiet**.

Highlights der Ausstattung

- **Maßgefertigte Tischlerküche** mit High-End-Geräten
- **Quooker-Luxus**: kochendes, gekühltes & sprudelndes Wasser direkt aus der Armatur
- Exklusive **Master-Suite im Loft-Stil** im Dachgeschoss - inklusive Designer Bad und separatem Schrankraum
- **Ruhige Grünlage** mit unverbaubarem Ausblick
- Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung (STIEBL Luftwärmepumpe)
- **Klimaanlage** in jedem Raum
- **Hochwertige Tischlermöbel** in Wohn- und Badezimmer
- **Elektrische Außenjalousien** in allen Räumen
- **Alarmanlage**
- **Wallbox**
- **Wohnkeller mit Tageslicht**

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss - Wohnen & Genießen

Vorzimmer: Gästetoilette inklusive Handwaschbecken.

Wohn-/Esszimmer: Das Herzstück des Hauses. Ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich.

Küche: Ein griffloses Design. Bestückt mit Profi-Geräten von **Gaggenau** (Flex-Induktionskochfeld mit integriertem Abzug) sowie **Miele** (Dampfbackofen mit festem Wasseranschluss, Kühlschrank mit Perfect-Fresh-Laden und Geschirrspüler)

Garten-Oase: Große Glasfronten öffnen den Blick auf die Terrasse und den privaten Garten – Ihre persönliche Erweiterung des Wohnzimmers ins Grüne.

Obergeschoss

Schlafräume: Drei großzügige Zimmer, ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office nutzbar.

Wellness-Bad: Ein geräumiges Familienbadezimmer, das keine Wünsche offen lässt – ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette.

Dachgeschoss - Ihre private Rückzugsoase

Masterbedroom: Die gesamte oberste Etage ist als exklusiver Rückzugsort konzipiert.

Dressing Room: Ein separater Bereich für Ihre Garderobe sorgt für Ordnung und Luxus.

Bad: Privates Tageslicht-Badezimmer mit moderner Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette – Luxus pur mit Blick ins Grüne

Terrasse mit Rundumblick

Keller - Vielseitigkeit auf ganzer Fläche

Multifunktionsraum: Ein großzügig dimensioniertes Zimmer, perfekt geeignet als privates Fitnessstudio, Heimkino oder Hobbyraum.

Wirtschaft & Stauraum: Ein weitläufiger Waschkraum sowie ein separater Abstellraum

Verkehrsanbindung und Lage:

Die Lage an der Alten Donau gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. In direkter Nähe befinden sich Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Laufen, Segeln und Radfahren.

3 Gehminuten zur **Alten Donau** mit **Freizeitmöglichkeiten** wie **Baden** und **Bootsverleih**

3 Gehminuten zum **Mühlwasser** mit **Bademöglichkeit** in besonders **ruhiger Lage**

2 Gehminuten zum Bus **93A** und **N90**

8 Gehminuten zur U-Bahn-Station **Donaustadtbrücke (U2)**

15 Minuten mit der **U2** ins **Stadtzentrum**

10 Minuten zum **Donauzentrum** und zur **UNO-City**

10 Minuten zu **Nahversorgern, Kindergarten** und **Schulen**

Kosten:

Kaufpreis: 1.595.000,00 inkl. USt.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.