

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



**Objektnummer: 27508**

**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:	171,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	252,00 m <sup>2</sup>
Keller:	59,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,60
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Provisionsangabe:	

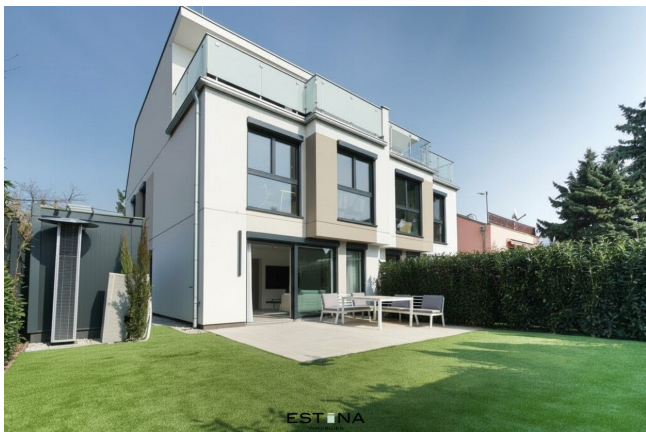
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

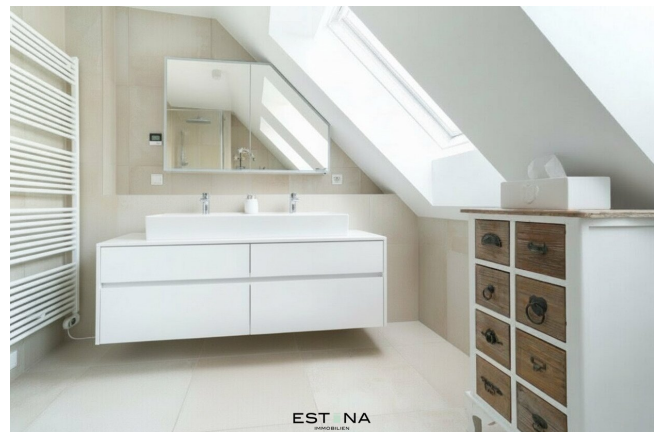
## Ihr Ansprechpartner



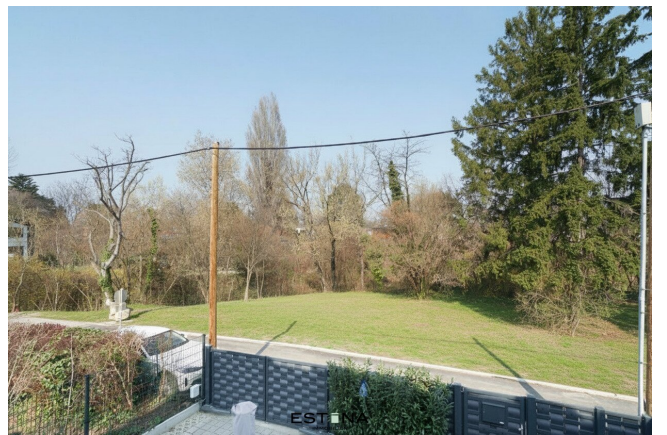
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH

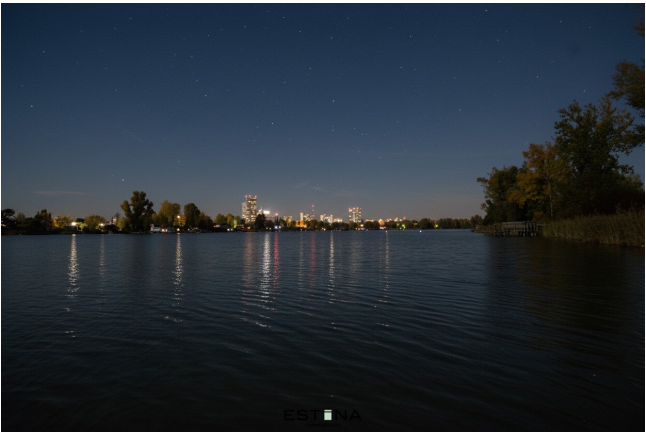




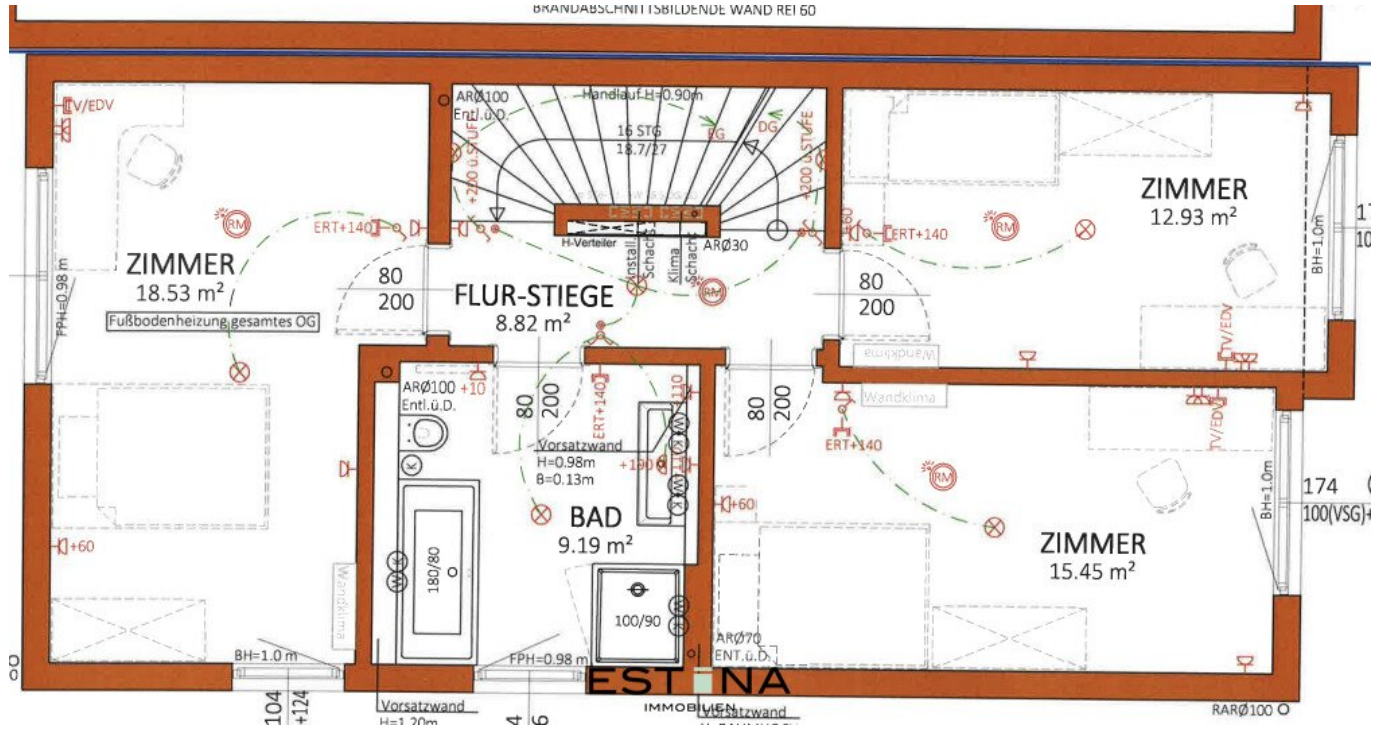
















## Objektbeschreibung

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**.