

Alte Donau - 2 Zimmer Wohnung im 7. OG mit Grün und Wasserblick!



Objektnummer: 5387/8776

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nicole-Fontaine-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	773,85 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	89,78 €
USt.:	86,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

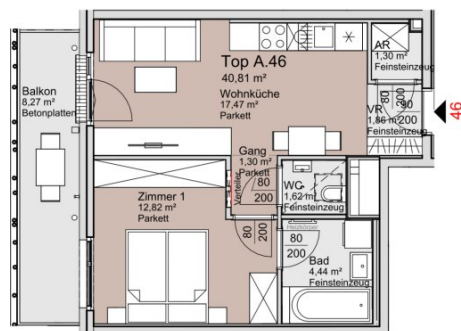
Ihr Ansprechpartner



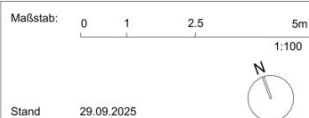








Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!
Änderungen vorbehalten!



Nicole-Fontaine-Gasse 7
1210 Wien

BAUTRÄGER:
Real One Immobilienentwicklungs GmbH
1220 Wien, Hochwaldweg 2/2.38

ARCHITEKTUR:
WGA ZT GmbH
1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 21

AN DER SCHANZE



Bauteil: A **Top: 46**
Stock: 7 **Zimmer: 2**

Wohnküche	17,47 m²
Zimmer 1	12,82 m²
Bad	4,44 m²
VR	1,86 m²
WC	1,62 m²
AR	1,30 m²
Gang	1,30 m²
WNF	40,81 m²
Balkon	8,27 m²
FREI	8,27 m²
ER A.46	2,05 m²
ER	2,05 m²

REAL ONE
IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"An der Schanze 25" - Ihr neues Zuhause!

Das beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich im "Quartier Donaufeld" im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk und repräsentiert einen einzigartigen Gebäudekomplex aus vier Bauteilen.

Zur Vermietung gelangen 45 Wohnungen in Bauteil C und derzeit 4 Wohnungen in Bauteil A.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil A am 1. Oktober.

Der voraussichtliche Mietbeginn ist bei Bauteil C am 1. Dezember.

Highlights der Liegenschaft:

- Naturbezogene Fassadengestaltung die sich perfekt in die Umgebung einfügt
- Direkter Zugang zur Alten Donau über den naturbelassenen Grünzug der am Gebäudeareal angrenzt
- Echtholzböden
- Eine Küche mit Geräten wird selbstverständlich noch verbaut
- 3 - fach verglaste Kunststofffenster mit Außenraffstores
- Personenlift
- Tiefgaragenstellplätze können um 150 €/brutto pro Monat angemietet werden
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung (Angenehme Sommer durch Kühlfunktion)

- Fernwärme und Fernkälte
- Jede Wohnung mit Freifläche

Lage: Auto adé

Sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, ist das bei dieser Adresse kein Hindernis. Zahlreiche Nahversorger, Dinge des täglichen Bedarfs und selbst das beliebte Donauzentrum mit über 262 Shops, Restaurants und Kino befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. An heißen Sommertagen lädt die, über einen Grünstreifen verbundene, Alte Donau zum Verweilen ein!

Details Wohnung Bauteil A Top 46:

Die Wohnung befindet sich im 7. Liftstock und verfügt über **40,81 m² Wohnfläche + einen 8,27 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 1,86 m²
- Abstellraum ca. 1,30 m²
- Gang ca. 1,30 m²
- Wohnküche ca. 17,47 m²
- Schlafzimmer ca. 12,82 m²
- Badezimmer ca. 4,44 m²
- WC ca. 1,62 m²

- Balkon ca. 15,53 m²

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap