

Neuer Preis!! Donau-Juwel direkt am Wasser mit privatem Bootsanlegeplatz



Objektnummer: 2142/22313

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Oberen Alten Donau
Art:	Haus - Strandhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	3.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

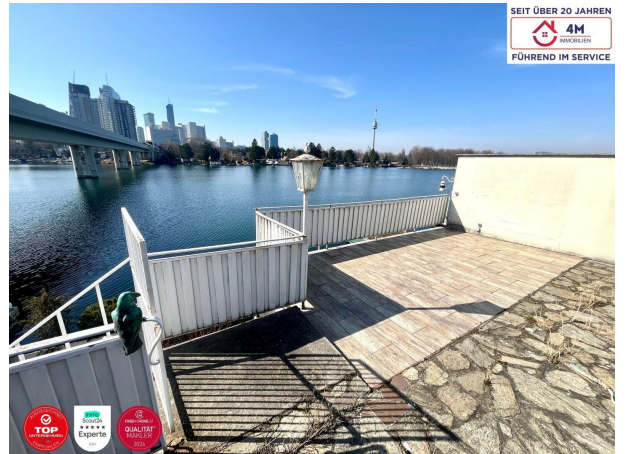
SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

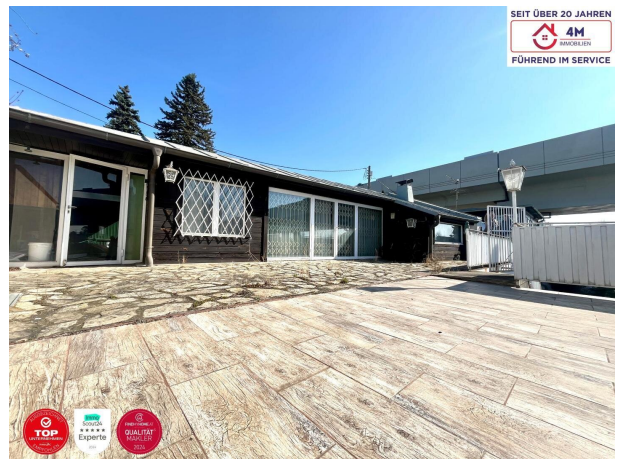


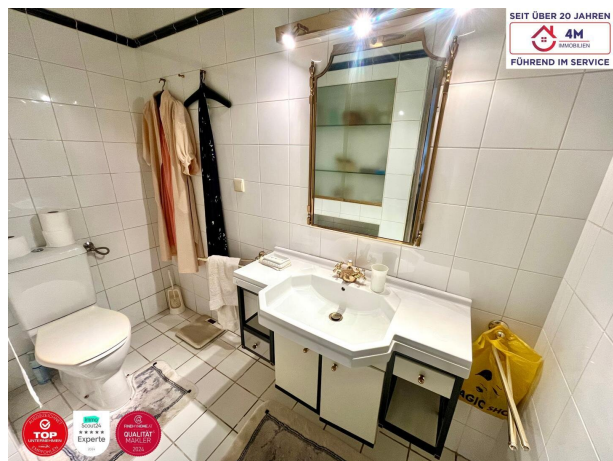
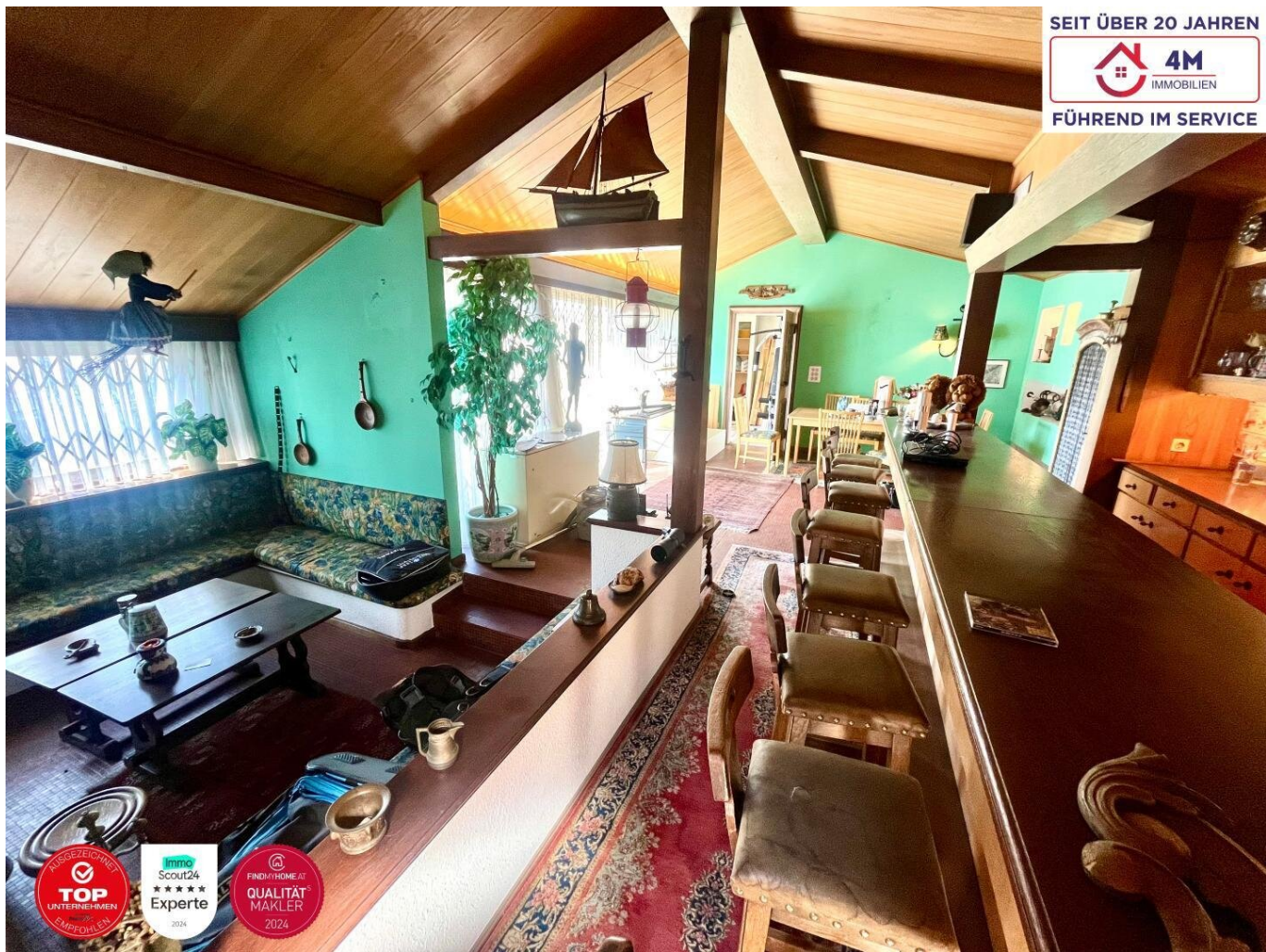
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

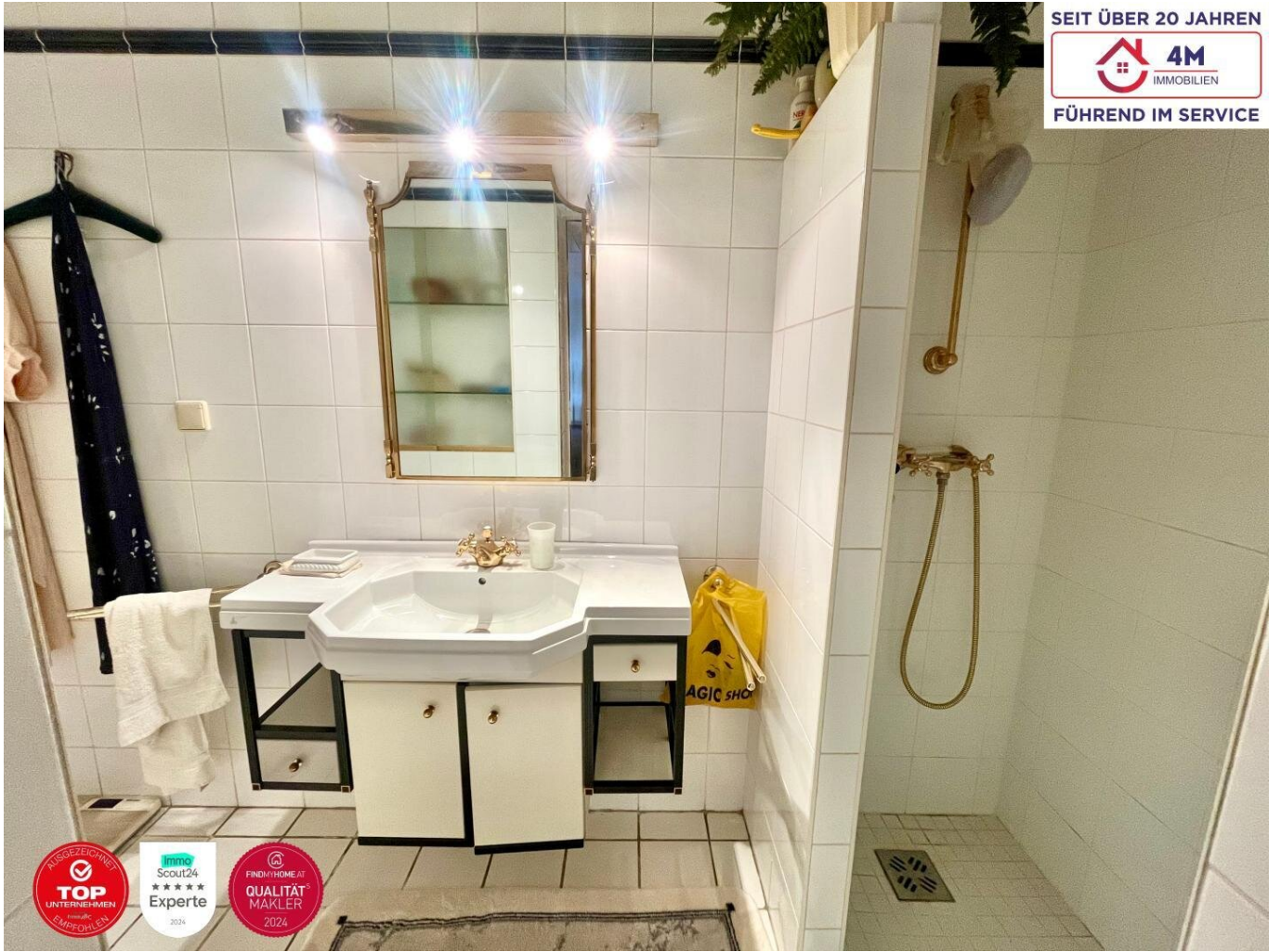


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE











SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

An einem der wohl idyllischsten Plätze Wiens, direkt an der Oberen Alten Donau, gelangt ein außergewöhnliches Badehaus-Ensemble zum Verkauf. In absoluter Wasserlage eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Liebhaber exklusiver Orte - ein Refugium, das Ruhe, Natur und exklusiven Lebensstil miteinander vereint und zu den wenigen Objekten zählt, die unmittelbar am Wasser mit eigenem Bootsanlegeplatz verfügbar sind.

Die Liegenschaft umfasst einen KFZ Abstellplatz, zwei Terrassen mit insgesamt ca. 270 m² und zwei Badehäuser mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 m², die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten und sowohl als privates Refugium als auch als Ort für entspannte Stunden am Wasser dienen.

Das erste Badehaus ist ebenerdig ausgeführt und verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Raum, der Wohnbereich und Einbauküche harmonisch miteinander verbindet und eine einladende Atmosphäre schafft. Die angrenzende erste Terrasse bietet einen leicht erhöhten Ausblick sowohl auf den Fluss als auch auf die umliegende Nachbarschaft und lädt dazu ein, die besondere Lage und die ruhige Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Das zweite Badehaus erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Neben Wohnbereich, Küche und Schlafzimmern verfügt jede Etage über ein eigenes Badezimmer. Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die zweite großzügige Terrasse, von der sich ein traumhafter Blick auf den ruhig fließenden Arm der Donau eröffnet. Direkt an die Terrasse angeschlossen befindet sich ein privater Steg mit ca. 36 m², der zugleich als exklusiver Bootsanlegeplatz dient und einen unmittelbaren Zugang zum Wasser ermöglicht.

Die Liegenschaft wird als Superädifikat auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg geführt. Sämtliche Genehmigungen sowie laufenden Verträge sind aufrecht, wodurch ein reibungsloser Übergang für den zukünftigen Eigentümer gewährleistet ist.

Raumaufteilung:

Haus 1:

- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Abstellkammer
- Badezimmer

Haus 2:

- Schlafzimmer 2x
- Badezimmer 2x
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 420 m²
- Terrassenflächen gesamt: ca. 270 m²
- Privater Steg am Wasser: ca. 36 m²
- Eigener Bootsanlegeplatz
- Baurechtsgrund: Stift Klosterneuburg

- Superädifikat mit unbefristeter Nutzung
- Traumhafter Blick auf die Donau

In der Nähe von An der Oberen Alten Donau gibt es mehrere gute öffentliche Verkehrsanbindungen:

- U-Bahn Stationn U1 - 6 Gehminuten entfernt
- Straßenbahn Linie 25 und 27
- Buslinien 11A, 33A, 37A, 93A

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die **BESTE** rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap