

## **3 Zimmer Wohnung in begehrter Lage nahe der Alten Donau**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 11030**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 107,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,38                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 377.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 179,69 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 172,88 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 49,64 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

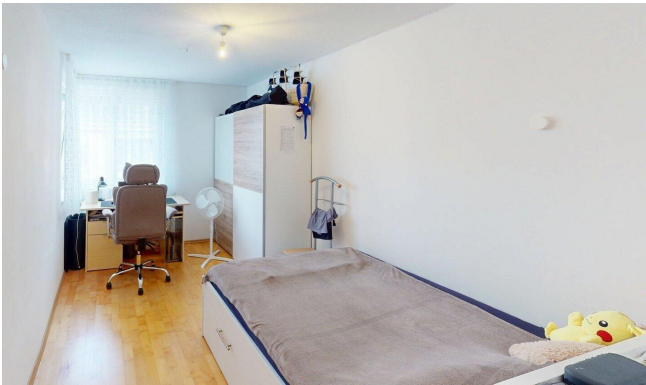
## Ihr Ansprechpartner



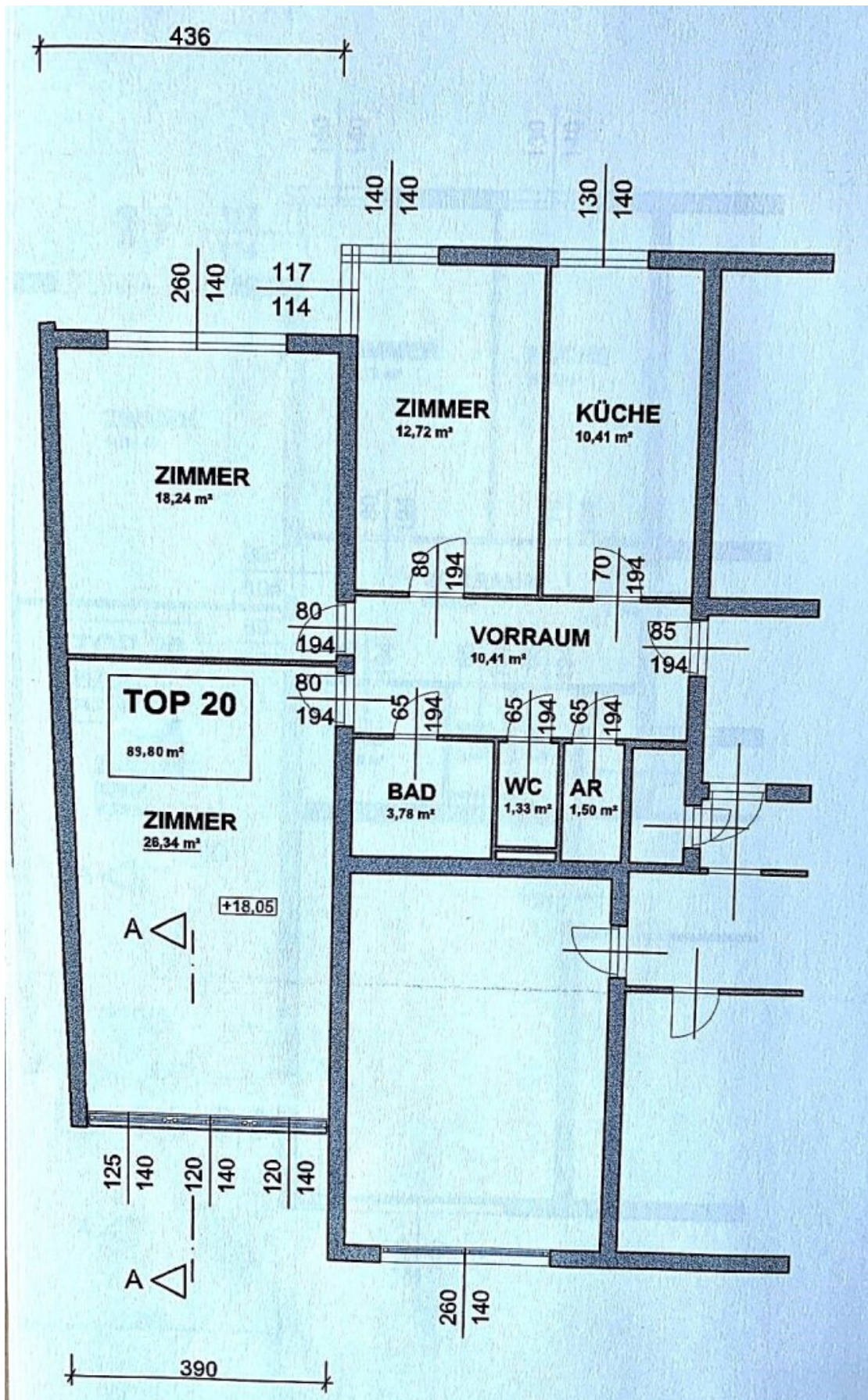
**Mag.(FH) Harald Grassler**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 664 581 82 89







## Objektbeschreibung

Hier können Sie das Objekt schon vorab  
besichtigen: <https://my.matterport.com/show/?m=EFdzofiTSXk>

Diese rund 90 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im 4.Liftstock überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer der gefragtesten Wohnlagen des 21. Bezirks.

Die unmittelbare Nähe zur Alten Donau verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden am Wasser.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine separate Küche (hochwertige Geräte der Marke SIEMENS), Badezimmer, separates WC, Abstellraum sowie einen geräumigen Vorraum.

Hochwertige Parkettböden, Vollholztüren und eine erneuerte Elektroinstallation unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Lift einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der nahegelegene Donaupark und die Alte Donau machen diese Lage besonders attraktiv und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in einer begehrten Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und hohem Freizeitwert suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap