

**Am Donaupark: Helle 3-/4-Zimmer-Wohnung mit Fernblick,
alles fußläufig erreichbar**



Objektnummer: 7080/210

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonard-Bernstein-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,87 m²
Nutzfläche:	113,32 m²
Gesamtfläche:	113,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,19
Kaufpreis:	694.000,00 €
Betriebskosten:	169,90 €
Heizkosten:	113,90 €
USt.:	36,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



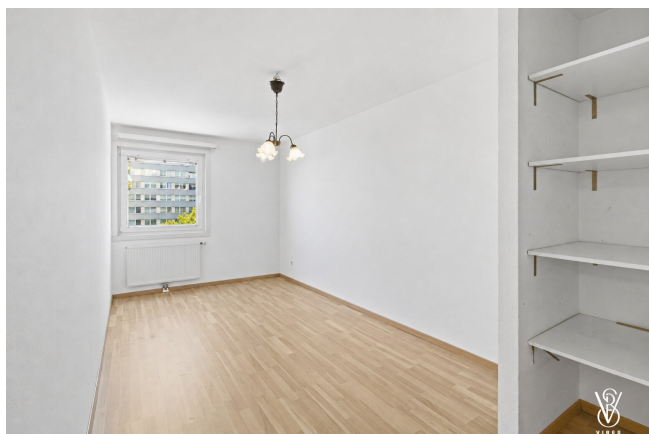
Vires Real Solutions





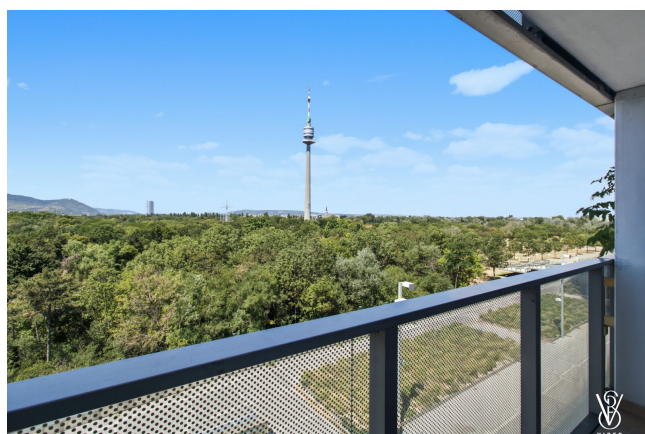






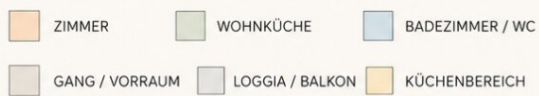












Leonard-Bernstein-Straße 8, 1220 Wien
 Stiege 3 · Top 4.2
 4. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Hinweis: Die englische Beschreibung finden Sie weiter unten. — Please find the English description further below.

Rund 113 m² über dem Donaupark – 3-/4-Zimmer mit Fernblick

Hoch über der Wiener Donau City, im 4. Obergeschoss, liegt diese Eigentumswohnung mit direktem Fernblick über den Donaupark. Rund 113 m² Nutzfläche (davon ca. 103 m² Wohnfläche) und eine über Eck geführte Loggia verbinden urbanes Wohnen mit viel Grün vor dem Fenster. Der flexible 3-/4-Zimmer-Grundriss eignet sich ideal für Familien ebenso wie fürs Homeoffice – sofort bezugsfertig; Küche und Bad sind bereits möbliert und ausgestattet.

Das Wichtigste auf einen Blick

- ca. 113 m² Nutzfläche – davon ca. 103 m² Wohnfläche zzgl. über Eck geführter Loggia (ca. 10 m², teils verglast, teils offen)
- flexibel nutzbare 3–4 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- perfekt durchdachte Raumaufteilung ohne Raumverlust
- 4. Obergeschoss, bequem mit dem Lift erreichbar – Fernblick über den Donaupark
- Ruhelage direkt an der begrünten Nordwest-Parkseite
- Küche & Bad bereits möbliert und ausgestattet
- sofort bezugsfertig, rasch verfügbar
- nachhaltige, sorgenfreie Fernwärme – Heizung und Warmwasser zentral
- sehr geräumiges Kellerabteil – jede Menge zusätzlicher Stauraum
- Gemeinschaftsraum im Haus sowie 2 separate, barrierefreie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
- Tiefgaragenstellplatz zur Miete (nicht im Kaufpreis enthalten) + komfortable Besuchergarage für Ihre Gäste
- U1 Kaisermühlen-VIC und Autobus in rund 5 Gehminuten

- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei & Trafik fußläufig in direkter Nachbarschaft

Die Wohnung

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 113 m² Nutzfläche auf einer Ebene. Der zentral begehbare Grundriss wurde ursprünglich als Vier-Zimmer-Wohnung errichtet und ist durch einen Wanddurchbruch aktuell zu einem großzügigen, offenen Schlafbereich verbunden – er lässt sich flexibel gestalten und bei Bedarf wieder in vier Zimmer teilen. Vom Wohnbereich gelangt man auf die über Eck geführte Loggia (ca. 10 m²) – teils verglast und dadurch ganzjährig nutzbar, teils offen – mit Fernblick über den Park. Ein Badezimmer ergänzt die Raumaufteilung. So entsteht Platz für die Familie ebenso wie fürs Arbeiten von zuhause.

Ausstattung & Zustand

Küche und Bad sind bereits möbliert und ausgestattet. Beheizt wird nachhaltig und sorgenfrei über Fernwärme, auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Das gepflegte Gebäude stammt aus dem Baujahr 2000.

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 113 m² (davon Wohnfläche ca. 103 m² + Loggia ca. 10,45 m²) | Zimmer: 3 (optional 4) | Loggia: über Eck, teils verglast / teils offen | Stockwerk: 4. OG mit Lift | Ausrichtung: Nordwest | Heizung: Fernwärme | Kellerabteil: ja (sehr geräumig) | Gemeinschaftsraum: ja | Fahrrad-/Kinderwagenräume: 2, barrierefrei | Tiefgaragenstellplatz: über die Hausverwaltung zur Miete (nicht im Kaufpreis enthalten) | Besuchergarage: ja | Baujahr: 2000 | Zustand: bezugsfertig, Küche & Bad möbliert und ausgestattet | Energieausweis: HWB 37,0 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 1,19 | Betriebskosten: 503,56 € brutto/Monat

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

English description

Around 113 m² above the Donaupark – 3/4 rooms with panoramic views

High above Vienna's Donau City, on the 4th floor, this apartment offers direct panoramic views over the Donaupark. Around 113 m² of usable area (of which approx. 103 m² living space) and a wrap-around loggia combine urban living with plenty of greenery right outside the window. The flexible 3/4-room layout is ideal for families and home office alike – ready to move in; the kitchen and bathroom are already furnished and equipped.

Key facts at a glance

- approx. 113 m² usable area – of which approx. 103 m² living space plus a wrap-around loggia (approx. 10 m², partly glazed, partly open)
- flexibly usable 3–4 rooms – ideal for family or home office
- perfectly designed layout with no wasted space
- 4th floor, easily reached by lift – panoramic views over the Donaupark
- quiet position directly on the green north-west park side
- kitchen & bathroom already furnished and equipped
- ready to move in, quickly available
- sustainable, worry-free district heating – central heating and hot water
- very spacious cellar compartment – plenty of extra storage
- communal room in the building plus 2 separate, barrier-free storage rooms for bicycles and prams
- underground parking space for rent (not included in the purchase price) + convenient visitor garage for your guests
- U1 Kaisermühlen-VIC and bus within approx. 5 minutes' walk
- supermarkets, pharmacy, bakery & tobacconist within walking distance in the immediate neighbourhood

The apartment

The apartment extends over approx. 113 m² of usable area on one level. The centrally accessed layout was originally built as a four-room apartment and is currently connected into a generous, open sleeping area by an opening in the wall – it can be flexibly arranged and divided back into four rooms if desired. From the living area you step onto the wrap-around loggia (approx. 10 m²) – partly glazed and thus usable all year round, partly open – with panoramic views over the park. A bathroom completes the layout, creating space for family life and working from home alike.

Fittings & condition

The kitchen and bathroom are already furnished and equipped. Heating is provided sustainably and worry-free via district heating, and hot water is also supplied centrally. The well-kept

building dates from the year of construction 2000.

Location & connections

Donau City is one of Vienna's most modern and best-connected districts. The Donaupark, with its expansive green, walking and running paths, begins right in front of the building. The underground station Kaisermühlen-VIC (U1) and a bus are reachable within approx. 5 minutes' walk – taking you to the city centre and main station in just a few minutes. Everyday amenities are in the immediate neighbourhood and within approx. 1–5 minutes' walk: supermarkets (Billa, Hofer), pharmacy and Bipa, the Ströck bakery and a tobacconist; plus post office, café and restaurant, dry cleaner as well as bank and ATM. A kindergarten and school are just a few minutes' walk away – ideal for families. The Vienna International Centre (UNO City), Austria Center Vienna, restaurants and the Alte Donau and Donauinsel recreation areas are all nearby. The living rooms face north-west towards the quiet, green park side; the busier arteries are several hundred metres away and screened by park and water.

Key data

Usable area: approx. 113 m² (of which living space approx. 103 m² + loggia approx. 10.45 m²) | Rooms: 3 (optionally 4) | Loggia: wrap-around, partly glazed / partly open | Floor: 4th floor with lift | Orientation: north-west | Heating: district heating | Cellar compartment: yes (very spacious) | Communal room: yes | Bicycle/pram rooms: 2, barrier-free | Underground parking: for rent via property management (not included in purchase price) | Visitor garage: yes | Year built: 2000 | Condition: ready to move in, kitchen & bathroom furnished and equipped | Energy certificate: HWB 37.0 kWh/m²a (class B), fGEE 1.19 | Operating costs: € 503.56 gross/month

Arrange your personal viewing appointment now.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap