

SKRA LIVING 1220 - Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnbereich - KI generiert

Objektnummer: 1609/47077

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m ²
Nutzfläche:	71,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,94 m ²
Keller:	4,97 m ²
Kaufpreis:	441.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



DIN-A4
M 1:100

1m 5m

TOPEINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m² EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)
RAUMSTEMPEL:
00,00 m² RAUMFLÄCHE

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und rechnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar. eine naturnahnahme ist zwingend erforderlich. zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauhändler gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unentbehrliche plankopie - druckfehler, intimer und änderungen vorbehalten.

REMAX



+0 | ERDGESCHOSS | STIEGE 02
TOP 2-02 | 3-ZIMMER

02	A	AR	0,79
02	B	VR	3,65
02	C	WC	1,34
02	D	BAD	5,10
02	E	KOCHEN	4,66
02	F	SR	4,12
02	G	GANG	3,80
02	H	WOHNZIMMER	23,11
02	I	ZIMMER	11,30
02	J	ZIMMER	13,59
			71,46 m²

02	K	GARTEN	16,94
02	L	TERRASSE	8,95
			25,89 m²



ORIENTIERUNGSPLAN

2025.12.04 | - I - 001 VERKAUFSPLAN | SKGB_001_01_XX_..._aktuell.pln

Objektbeschreibung

Gartenmomente inklusive – Wohnen mit privatem Freiraum

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einem echten Plus an Lebensqualität: Der private Garten und die angrenzende Terrasse schaffen einen persönlichen Rückzugsort im Freien und erweitern den Wohnbereich auf besonders angenehme Weise. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei vielseitige Möglichkeiten für Paare, kleine Familien oder alle, die zusätzlichen Platz schätzen.

Raumaufteilung:

- großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum
- Garten mit ca. **16,94 m²**
- Terrasse mit ca. **8,95 m²**
- Kellerabteil mit ca. **4,97 m²**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien: 25

Bus: 26A

S-Bahn Station: Wien Erzherzog-Karl-Straße

Lage & Infrastruktur:

Die Lage im **22. Wiener Gemeindebezirk** verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich in gut erreichbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Gleichzeitig bieten die Grün- und Erholungsgebiete rund um die **Alte Donau** zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Projekt:

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entstehen **33 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen** mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. **39 bis 93 m²**. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Gartens.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind bereits inkludiert und ermöglichen einen komfortablen Einzug.

Für zusätzlichen Komfort stehen **17 Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung.

Ob Single, Paar oder Familie – hier entsteht ein Zuhause, das **Komfort, Qualität und Lebensfreude** miteinander verbindet.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI-generiert)

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap