WO WIEN AM WASSER ZUHAUSE IST - 116m²
Eigentumswohnung an der Alten Donau



Objektnummer: 6460/372

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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





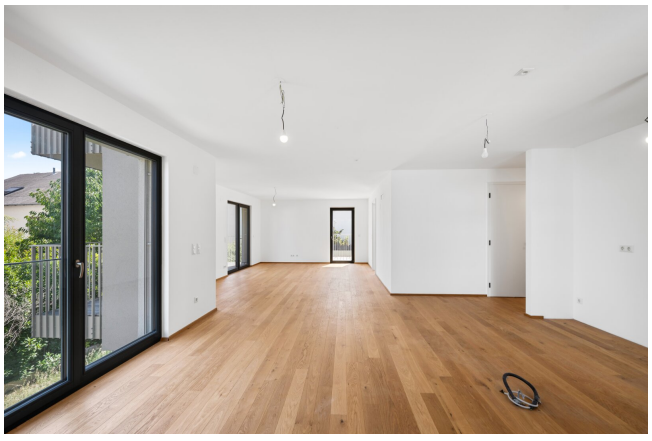









































Balkon
Wohnzimmer
Balkon
Küche
Bad 2
Zimmer
WC
Zimmer
Gang
VR
Zimmer
Bad 1

Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Wasser, Natur und Stadt.

Die Alte Donau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens – ein Ort, an dem Wasser, Natur und Stadt auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen. Nur wenige Schritte vom Ufer entfernt und mit Blick Richtung Alte Donau von den großzügigen Balkonen und Terrassen bietet dieses Wohnprojekt eine Lebensqualität, die in Wien nur selten zu finden ist.

Das Wasser scheint zum Greifen nah. Ob der erste Kaffee am Morgen oder ein entspannter Sommerabend auf der eigenen Terrasse – hier begleitet der Blick aufs Wasser den Alltag und vermittelt jeden Tag ein kleines Stück Urlaubsgefühl.

In zwei modernen Wohnhäusern mit insgesamt nur zwölf Eigentumswohnungen entstand ein hochwertiges Wohnensemble mit zeitloser Architektur, durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Zum Verkauf stehen zwei attraktive Eigentumswohnungen mit Balkon bzw. Terrasse. Jeder Wohnung sind ein Stellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Das Projekt wurde auf einem Baurechtsgrundstück mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2115 errichtet.

Leben an der Alten Donau

Die Alte Donau steht für Lebensqualität. Spaziergänge entlang des Ufers, eine Laufrunde am Wasser, Stand-up-Paddling, Segeln, Rudern oder entspannte Stunden in einem der zahlreichen Restaurants direkt am Wasser – vieles, wofür andere erst am Wochenende Zeit finden, liegt hier praktisch vor der eigenen Haustüre.

Auch der Donaupark, das Kaiserwasser und die Donauinsel befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnlage zu einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens.

Hier wohnt man nicht einfach in Wien – hier lebt man am Wasser.

Beste Infrastruktur. Perfekt angebunden.

Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt für kurze Wege im Alltag. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Donauzentrum ergänzt das Angebot mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die **U1-Stationen Alte Donau** und **Kaisermühlen–VIC** sind rasch erreichbar und bringen Sie ohne Umsteigen in wenigen

Minuten zur **UNO City**, zum **Stephansplatz**, **Karlsplatz** oder **Wien Hauptbahnhof**. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die Buslinien **20A**, **92A** und **92B**.

Mit dem Auto erreichen Sie über die **A22 Donauufer Autobahn** sowie die **A23 Südosttangente** sowohl die Wiener Innenstadt als auch den **Flughafen Wien-Schwechat** in rund 20 Minuten.

Ausstattung im Überblick

- Hochwertige Massivbauweise
- Niedrigenergiehausstandard
- Zentrale Gasheizung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Lift in beiden Wohnhäusern
- Großzügige, bodentiefe Fensterflächen
- Hochwertige Parkettböden
- Moderne Fliesen in den Nassräumen
- Wärme- und schallisolierte Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstüre (WK II) mit Sicherheitszylinder und Türspion

- Internet- und SAT-Anschlüsse vorbereitet
- Klimavorbereitung im Dachgeschoss
- Balkon bzw. Terrasse mit Wasseranschluss und Außensteckdose
- PKW-Stellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplätze

Verfügbare Wohnungen

Top 3 | Großzügiges Wohnen mit Blick zur Alten Donau

4-Zimmer-Wohnung | Obergeschoss

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von **ca. 116,30 m²** und bietet viel Platz für Familien oder alle, die ein komfortables Zuhause mit großzügigem Raumangebot suchen. Die beiden **9,05 m² und 13,05 m²** großen Balkone erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten einen schönen Blick Richtung Alte Donau – der perfekte Ort für entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Wohnfläche: ca. 116,30 m²

Zimmer: 4

Balkone: 9,05 m² und 13,05 m²

Blick Richtung Alte Donau

Stellplatz inklusive

Kellerabteil inklusive

Top 6 | Dachgeschosswohnen mit sonniger Terrasse

3-Zimmer-Wohnung | Dachgeschoss

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung bietet auf **ca. 72,70 m² Wohnfläche** ein modernes Wohngefühl mit einer großzügigen **19,9 m² großen Terrasse**. Der Blick Richtung Alte Donau verleiht dieser Wohnung ihren besonderen Charakter und macht sie zu einem Ort, an dem Ruhe und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

Wohnfläche: ca. 72,70 m²

Zimmer: 3

Terrasse: ca. 19,9 m²

Blick Richtung Alte Donau

Stellplatz inklusive

Kellerabteil inklusive

Die unmittelbare Nähe zur Alten Donau, die ausgezeichnete Infrastruktur, die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung sowie die rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und der UNO City machen dieses Wohnprojekt zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Investition – hier entscheiden Sie sich für eine Wohnlage, die auch in Zukunft zu den begehrtesten Adressen Wiens zählen wird.

KONDITIONEN TOP 3 mit insgesamt 116,3 m², 3 Schlafzimmer + Wohnküche & 2 Balkonen sowie Stellplatz

Kaufpreis EUR 995.000,-

Betriebskosten Brutto EUR 514,88 pro Monat

Baurechtszins Brutto EUR 593,74 pro Monat

Baurechtszins Stellplatz EUR 19,31 pro Monat

Baurechtsvertrag läuft bis 31.07.2115 (89 Jahre)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Treuhänder: Mag. Petra Cernochova

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap