Exklusive Maisonette mit Loggia & Einbauküche in 1220 Wien, 110m², Aufzug!



Loggia

Objektnummer: 1751/302

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,10 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG
1100 Wien

T +43 650 630 7998
H +43 650 630 7998

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








REALESTATE
NEU EINGEBRACHT


REALESTATE


REALESTATE







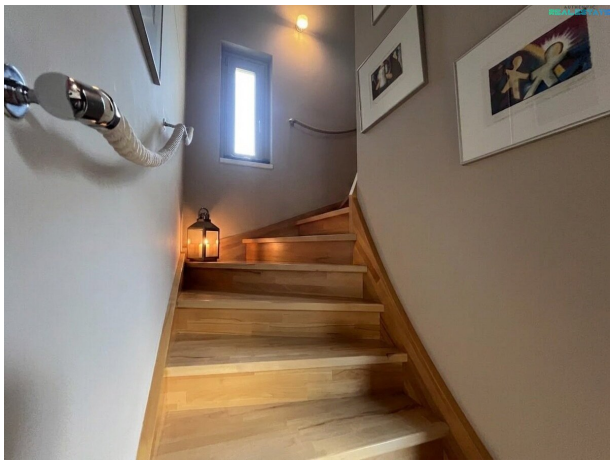

























Miele

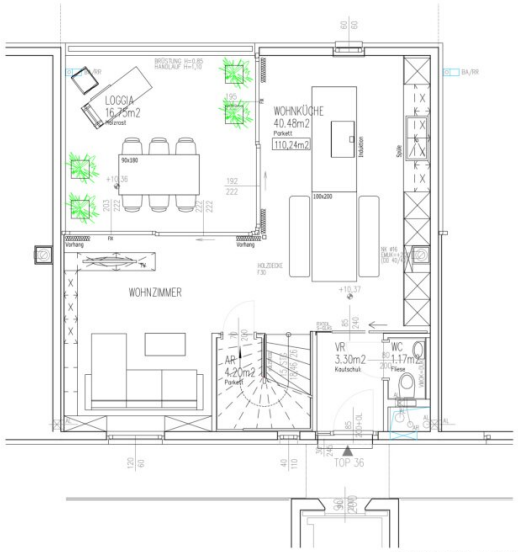




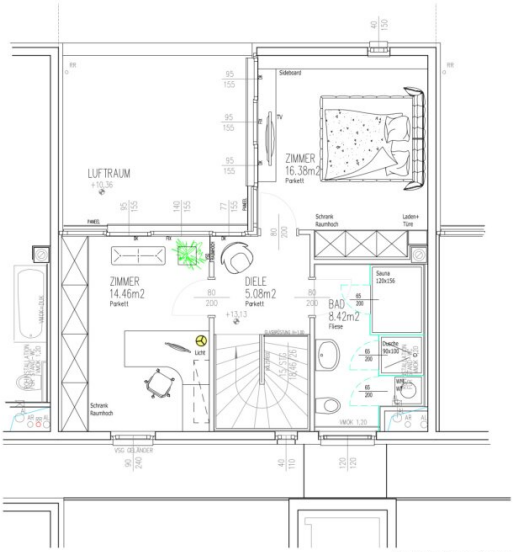




AUTHENTIC
REALESTATE



GRUNDRISS 3.OG

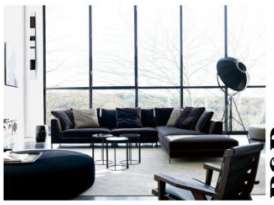


GRUNDRISS 4.OG





Cesar



B&B ITALIA

Dr. Walcher - Wien	M1:50

PLANVERFASSER:

mondäna
Regina Grentner
Mühlsteinstraße 4
8700 Leoben
E-Mail: regina.grentner@mondaena.at
Tel.Nr.: 0043 664 311 56 13

GANZER
Gerald Ganzer
Pebalstraße 33
8700 Leoben
E-Mail: office@ganzer.co.at
Tel.Nr.: +43 699 199 82 863

PLANINHALT IST GEISTIGES EIGENTUM VON MONDÄNA & GANZER
KOTEN PRÜFEN, NATURMAßE NEHMEN!

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette mit großzügiger Loggia, hochwertiger Ausstattung und besonderem Wohnambiente

In einer der gefragtesten Wohngegenden der Donaustadt erwartet Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung, die modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre auf besondere Weise miteinander verbindet. Die Nähe zur Alten Donau macht diese Immobilie darüber hinaus zu einem idealen Zuhause für alle, die urbanen Komfort mit Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Die rund **93,48 m² große Wohnung** befindet sich im **3. Liftstock eines gepflegten Neubauhauses** und erstreckt sich über zwei harmonisch miteinander verbundene Wohnebenen. Durch die offene Gestaltung, großzügige Fensterflächen und die gut durchdachte Raumaufteilung entsteht bereits beim Betreten ein helles, freundliches und ausgesprochen angenehmes Wohngefühl.

Großzügiger Wohnbereich mit sonniger Loggia

Das Herzstück der unteren Ebene bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter, offen gestalteter Küche. Die Verbindung der einzelnen Bereiche schafft einen modernen Lebensmittelpunkt, der sowohl für gemütliche Abende zu zweit als auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bestens geeignet ist.

Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Wohnbereich aus begehbare, **16,75 m² große Loggia**. Durch ihre südwestliche Ausrichtung lädt sie zu vielen entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück, bei einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Der Blick richtet sich in den liebevoll begrünten und angenehm ruhigen Innenhof. Da keine unmittelbare Einsicht durch ein gegenüberliegendes Nachbargebäude besteht, bietet die Loggia ein bemerkenswertes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Privater Rückzugsbereich auf der oberen Ebene

Über eine stilvolle Treppe gelangt man in den oberen Wohnbereich. Hier befinden sich **zwei helle und gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer stellt einen weiteren besonderen Pluspunkt der Wohnung dar. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und gute Belüftung,

Hochwertige Ausstattung und liebevolle Details

Die Wohnung wurde umfassend generalsaniert und mit viel Augenmerk auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßes Design ausgestattet. Individuell gefertigte **Designereinbauten vom Tischler** sowie ausgewählte Materialien verleihen den Räumlichkeiten einen stilvollen und zugleich wohnlichen Charakter.

Auch die Küche überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Zum Einsatz kommen unter anderem Geräte von **Miele, Gaggenau, Bora und Siemens**. Die elegante Steinarbeitsplatte verfügt über flächenbündig integriertes Ceranfeld und Spüle und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept ein.

Das Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Planung und individueller Gestaltung macht diese Maisonette zu einer Immobilie mit besonderem Anspruch – modern, komfortabel und gleichzeitig ausgesprochen wohnlich.

Wohnen in Donaustadt – zwischen Stadt und Natur

Die Lage in der Donaustadt bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die **Alte Donau** ist bequem zu Fuß erreichbar und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Wassersport, Erholung und sportliche Aktivitäten.

Gleichzeitig befindet sich alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, in angenehmer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind rasch erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nahegelegene **U1** ermöglicht eine komfortable und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu zahlreichen weiteren wichtigen Zielen der Stadt.

Damit bietet die Lage eine ideale Ausgangssituation für alle, die die Vorzüge Wiens genießen möchten, ohne auf Ruhe, Grünraum und Freizeitqualität verzichten zu wollen.

Garage / Stellplätze

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, **einen oder mehrere Garagenstellplätze** im unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude anzumieten. Dadurch lässt sich auch die Parksituation bequem und flexibel lösen.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter

Diese Maisonette ist mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Die großzügige Loggia, der ruhige Innenhofblick, die hochwertige Ausstattung und die private Sauna schaffen eine besondere Wohnqualität, die man beim Betreten der Wohnung unmittelbar spürt.

Der Verkauf erfolgt aufgrund eines bevorstehenden Umzugs nach Graz. Die Entscheidung, dieses Zuhause weiterzugeben, fällt dabei nicht leicht: Über mehrere Jahre war die Wohnung ein geschätzter Lebensmittelpunkt und hat insbesondere durch ihre hervorragende Lage nahe der Alten Donau, die großzügige Außenfläche und den hohen Wohnkomfort überzeugt.

Nun bietet sich für neue Eigentümer die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Wohnjuwel zu übernehmen und sich selbst einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt in einer der beliebten Wohnlagen der Donaustadt zu schaffen.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Privatsphäre, großzügiges Wohnen und das besondere Etwas legen.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap