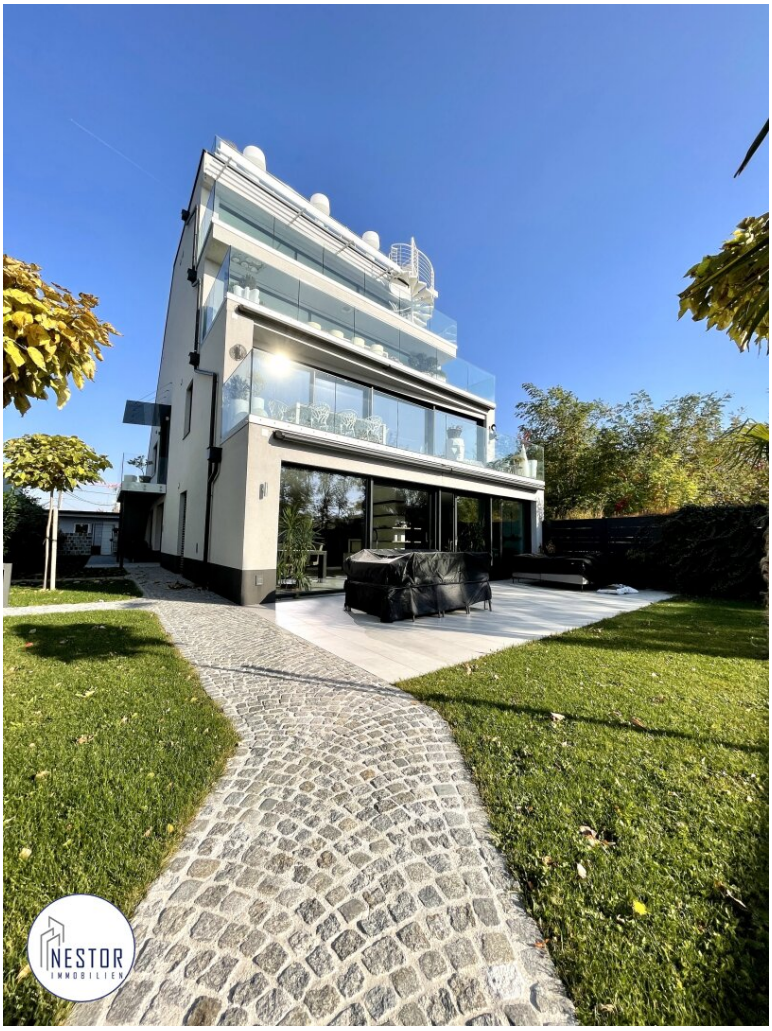
Luxus Gartenwohnung | 1. Reihe Alte Donau



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6329

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,78 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	174,77 m²
Keller:	6,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG






@IMMONESTOR
PRO TIPP
BIS ZU 2500€
SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE ODER KENNEN JEMANDEN? VERDIENEN SIE PRO-TIPP DER ZUM ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€
WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630









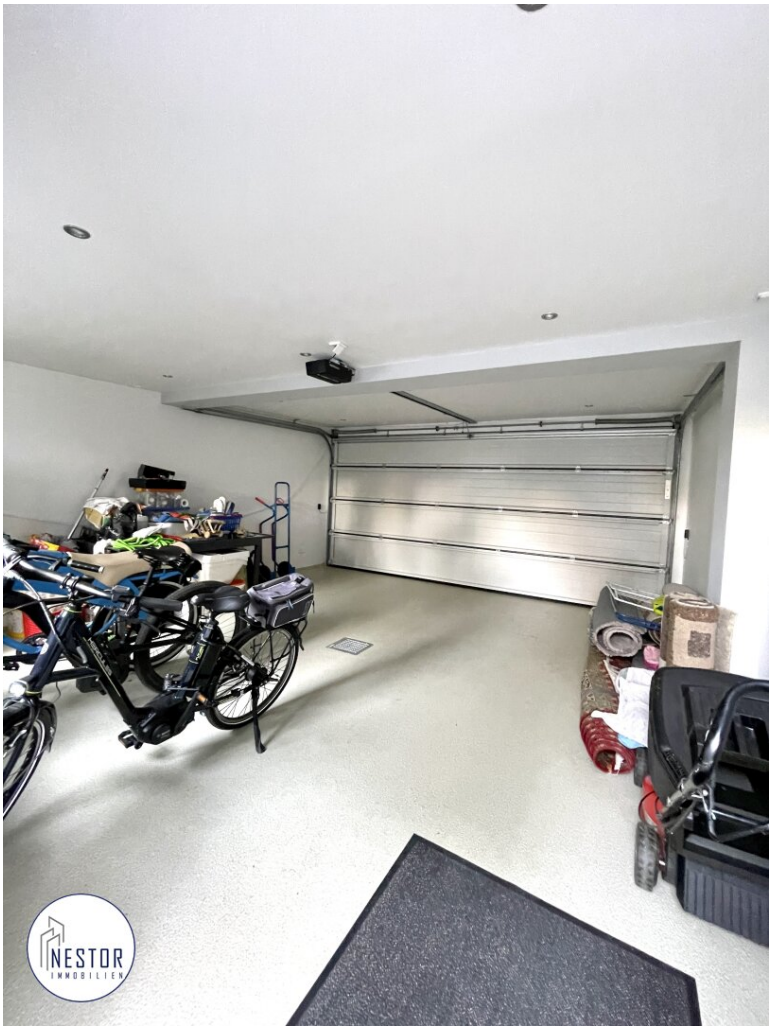


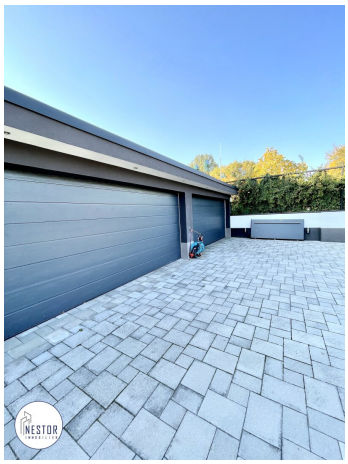





















@IMMONESTOR
PRO TIPP BIS ZU 2500€
SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE ODER KENNEN JEMANDEN? VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€
WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630
NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Absolute **LUXUS Gartenwohnung** | 1. Reihe **Alte Donau** mit fantastischem Ausblick über die Skyline

Wien: Die Stadt mit der besten Lebensqualität weltweit

Mit großem Stolz präsentieren wir Ihnen die Luxus-Gartenwohnung mit atemberaubendem Ausblick über die alte Donau und die Skyline Wiens:

Diese Gartenwohnung mit Haus-Charakter offenbart Ihnen ein architektonisches Meisterwerk der Superlative. Im Stil der modernen Neubauvilla vereinen sich Niveau und Anspruch in einzigartiger Weise. Privatsphäre in den ausgedehnten Wohnräumen welche fließend in den großzügigen Garten einfließen, bieten Ihnen ausreichend Raum für die Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühloase. Das optische Highlight: Die exklusive Front-Vollverglasung für viel Licht und stets perfektem Ausblick.

In südwestlicher Richtung können Sie in Ihren **eigenen Garten** auf seltenem **Eigengrund** (absolute Rarität) sehen. Von dort aus erstreckt sich der weit schweifende Blick über die Alte Donau und die **Skyline** der Donau City. Es wird in jeglicher Hinsicht deutlich, was ein Wohnambiente der Extraklasse ausmacht. In perfekter Verkehrsanbindung (sowohl PKW als auch öffentlich) und grüner Lage befinden Sie sich in optimaler Nähe zum Zentrum. Dieses Juwel liegt direkt im angrenzenden **Naturschutzgebiet** und Nah-Erholungszentrum.

In angenehmer Privatsphäre leben Sie nur 1 Minute weit vom Wasser entfernt. Der Terrassen- und Gartenzugang ist Ihnen in jedem Fall sicher. Solch eine erstklassige Umsetzung des Raumkonzepts gibt es nur selten. Auf der Suche nach etwas Besonderem sind Sie mit der Luxuswohnung Alte Donau garantiert fündig geworden.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 148 m²
- Anteil am Eigengrund: Gesamtgröße ca. 855 m²
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 75 m²
- Siehe Bilder, teilmöbliert, vollmöbliert möglich, nach Absprache

- Beziehbar: sofort
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Baujahr: ca. 2015
- Perfekte Anbindung mit der U1 Alte Donau, auch verkehrstechnisch sofort im Zentrum mit dem PKW
- Niedrigenergiehaus mit geringen Betriebskosten (nur ca. 170 € pro Monat)
- Heizung: Fußbodenheizung, Kamin
- Kühlung: Klimaanlage
- Premium-Küche mit Geräten von Gaggenau & Co
- Zimmer: 3 (mit einem kleinen Umbau sind 2, 3 oder 4 Zimmer möglich)
- Gärten: 2 (Vorgarten + Garten gesamt ca. 174,77 m²)
- Terrasse: 1 (ca. 60,55 m²)
- Garage: 1 (ca. 30 m²)
- Stellplätze: 4 Stellplätze (2 innen + 2 außen)
- Bäder: 1

- WCs: 1

Weitere Details:

Das großzügige Entree dieses Juwels geht in den ca. 75m² großen Wohn-Essbereich über. Im typisch modernen Stil des Lofts ist sowohl die Küche als auch der Essbereich offen gehalten. Im Schlafzimmer befindet sich ein integrierter Ankleideraum. Hieran grenzt das großzügige Bad mit Badewanne und Dusche. Auf der anderen Seite des Flurs stehen Ihnen noch zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das absolute Highlight dieser Ebene ist wohl die vorgelagerte Terrasse, über deren Ausgang Sie in Ihren gepflegten Garten gelangen. Auf beiden Seiten sorgt die moderne Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur. Die Heizkosten fallen dank der großzügigen Glasflächen und der optimalen Isolierung vergleichsweise gering aus. Absolut energieeffizient kommt der Komfort in jedem Fall nicht zu kurz. Diese Luxuswohnung an der Alten Donau ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dank des Kamins wird das einzigartige Wohnambiente zur Vollkommenheit abgerundet und rüstet auch für eine Übergangszeit mit gemütlicher Wärme und Wohlempfinden im Wohnbereich.

Eigengrund mit Seltenheitswert:

Ihr neues Zuhause ist bereits zum Teil möbliert und sofort bezugsfertig. Sie erwerben Ihr privates Eigentum inklusive Garage welches auf einen seltenen Eigengrund aus dieser Umgebung erbaut wurde.

Ein Wohngenuss, welcher schwer in Worte zu fassen ist.

Machen Sie sich selbst einen Eindruck und lassen Sie sich von mir durch Ihre potentielle Traumwohnung führen:

Dafür stehen ich rund um die Uhr zur Verfügung. Ich freue mich auf Sie.

Kaufpreis: € 2.490.000,- (zzgl. Nebenkosten)

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

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren

Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap