

## **Penthouse-Feeling an der Alten Donau – Dachgeschosswohnung mit Traumterrasse**



Lage

**Objektnummer: 1970/472**

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 88,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 6,01 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| USt.:                         | 27,58 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

35.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Surulo**

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG  
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich  
1220 Wien

T +43 1 890 98 33





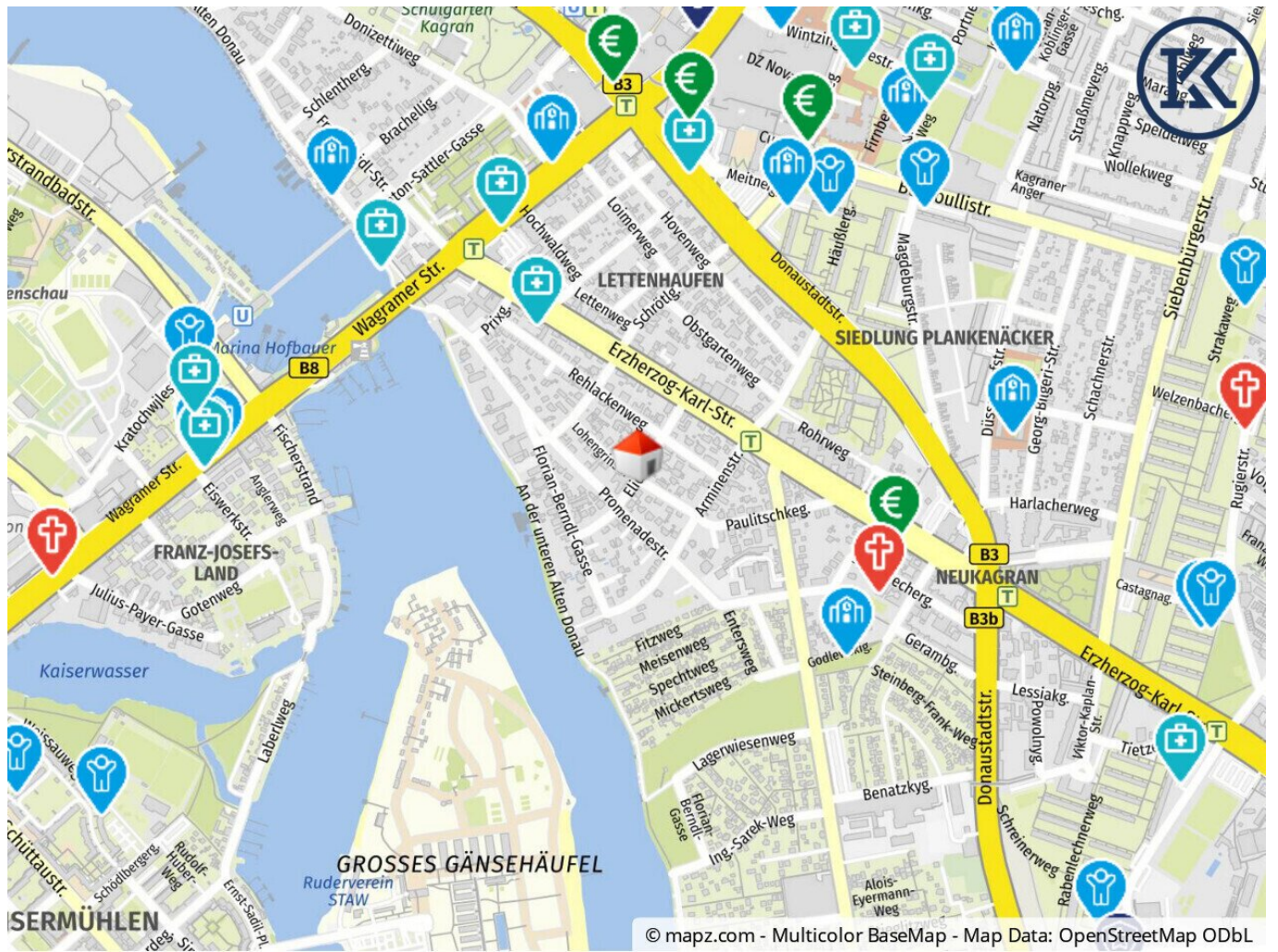






| Energiekennzahlen |  | HWB<br>kWh/(m <sup>2</sup> · a) | fGEE       |
|-------------------|--|---------------------------------|------------|
| A++               |  |                                 | TK<br>0,65 |
| A+                |  |                                 |            |
| A                 |  |                                 |            |
| B                 |  | 39,10                           |            |
| C                 |  |                                 |            |
| D                 |  |                                 |            |
| E                 |  |                                 |            |
| F                 |  |                                 |            |
| G                 |  |                                 |            |







# Objektbeschreibung

## Dachgeschoss-Wohnung mit großzügiger Terrasse

Diese exklusive Dachgeschosswohnung entsteht im hochwertigen Neubauprojekt EG24 an der Alten Donau. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen, die Fertigstellung ist für 2026/2027 geplant. Je nach Baufortschritt sind individuelle Grundrissanpassungen derzeit teilweise noch möglich, sodass zukünftige Eigentümer ihre Wohnung nach ihren persönlichen Vorstellungen mitgestalten können.

Mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 88,32 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein modernes und durchdachtes Raumkonzept, das Komfort, Helligkeit und eine offene Wohnatmosphäre harmonisch miteinander verbindet.

Das absolute Highlight ist die beeindruckende ca. 40,15 m<sup>2</sup> große Terrasse, die den Wohnraum großzügig ins Freie erweitert. Hier entsteht ein außergewöhnlicher Rückzugsort über den Dächern mit viel Platz zum Entspannen, für gesellige Abende oder zum Genießen der grünen Umgebung rund um die Alte Donau.

Die Lage im obersten Geschoss sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe und macht diese Wohnung zu einer der exklusivsten Einheiten des Projekts. Die großzügige Freifläche vermittelt ein Wohngefühl, das an ein Penthouse erinnert und urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Ein privates Kellerabteil mit ca. 6,01 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das hochwertige Gesamtangebot ideal.

**Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: € 959.000,–**

**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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap