Über den Dächern Wiens: Repräsentative DG-Wohnung mit Skyline nahe der Alten Donau



Gebäude

Objektnummer: 1970/480

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	49,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.444,00 € 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

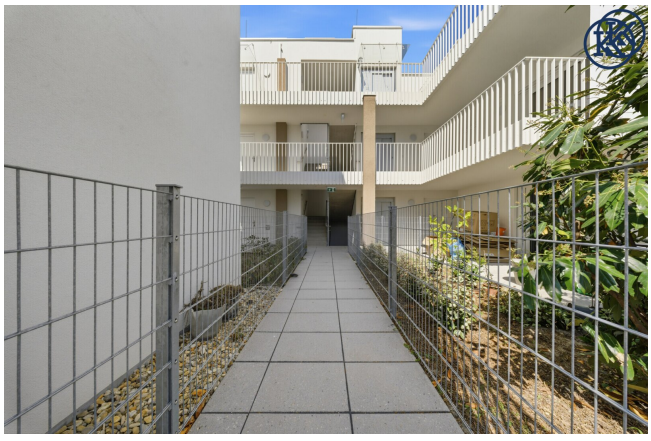































HDI

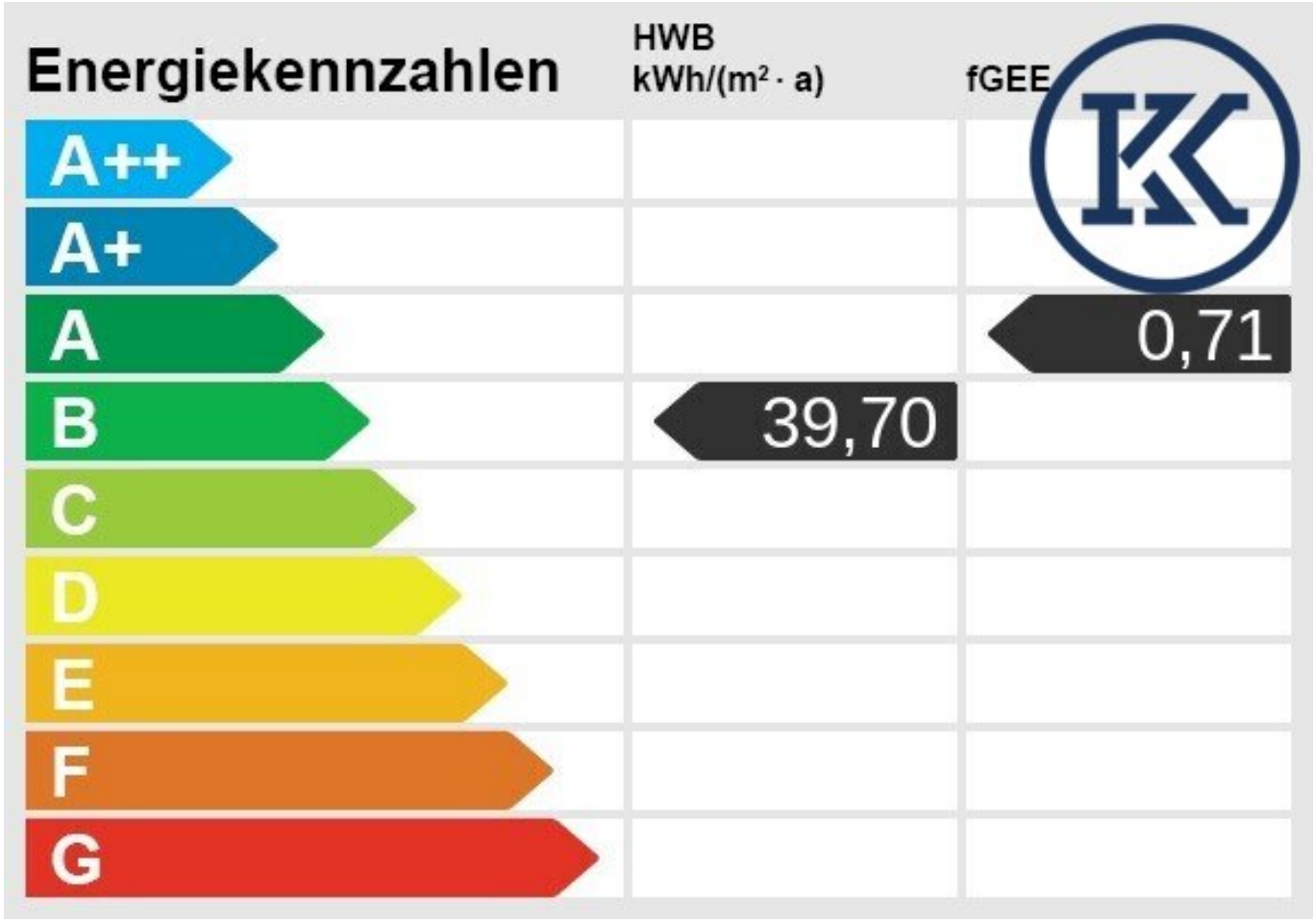











Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
39,70
0,71

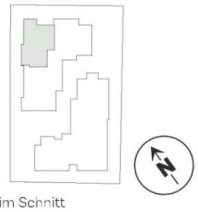

360
ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!
Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!
KLASAN& PARTNER IMMOBILIEN


KLASAN & PARTNER
Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilien-maklerin
Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.
www.klasan-immobilien.at
IHRE VORTEILE
+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie.
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

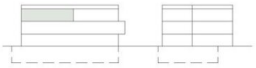


TOP 1.8, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss



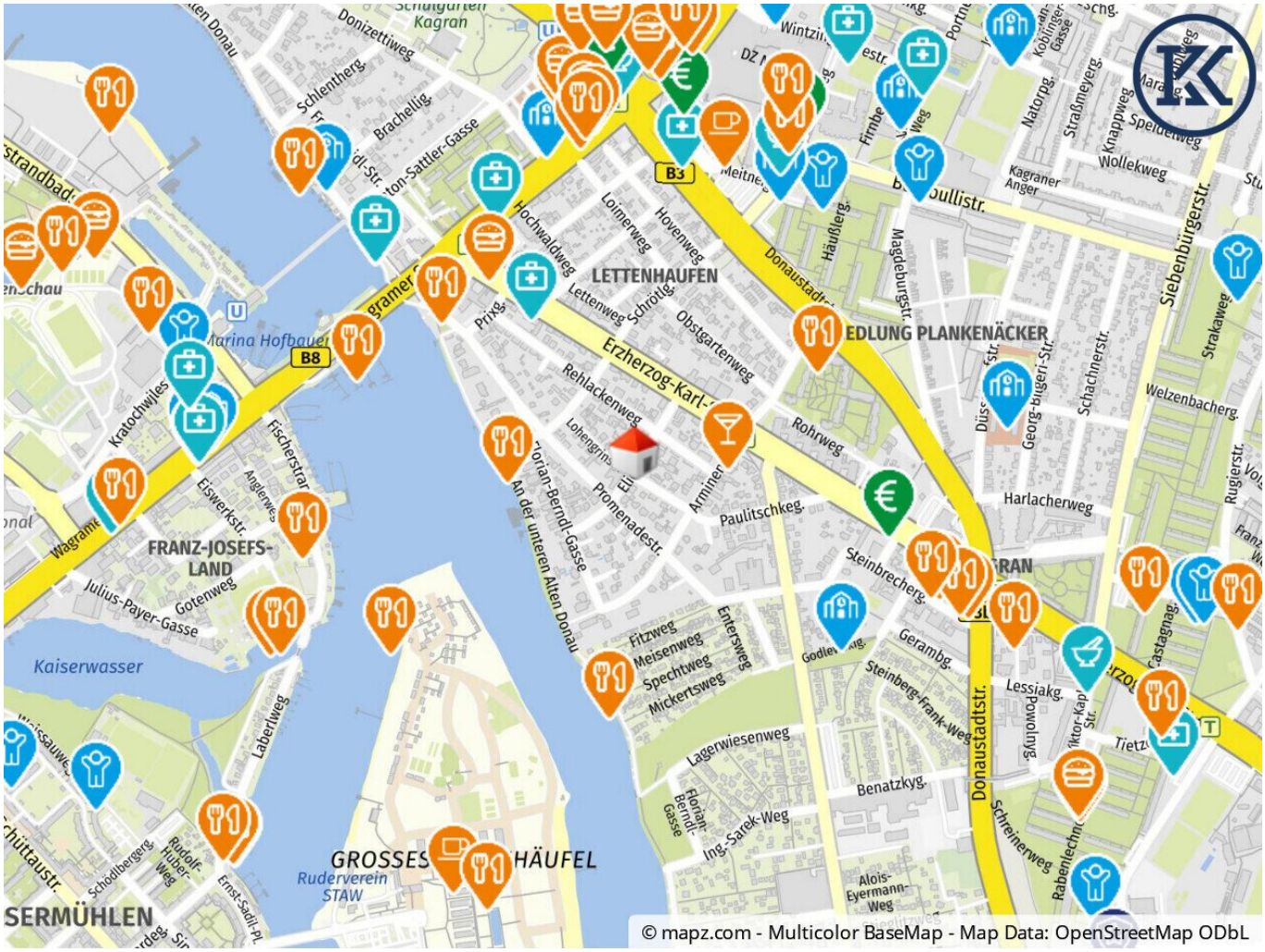
Lage im Schnitt



Nutzfläche	**ca. 49,47 m²**
zzgl. Terrasse	**ca. 7,99 m²**
zzgl. Balkon	**ca. 15,40 m²**

Vorraum	ca. 5,75 m²
WC	ca. 1,22 m²
Wohnküche	ca. 25,51 m²
Zimmer	ca. 11,74 m²
Bad	ca. 5,25 m²


Kagraner Brücke
Kagraner Brücke
Seerosenweg
Lettenweg
Dornrosenweg
Schrötlgasse
Obstgartenweg
Erzherzog-Karl-Straße
Prixgasse
Florian-Berndl-Gasse
Argonautenstraße
Rehlackenweg
Arminenstraße
Alfred-Klinkan-Hof
Arminenstraße
Arminenstraße
Rohrweg
Promenadestraße
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
KG Kagran
Arminenstraße
Industriestraße
Paulitschkegasse
Paulitschkegasse
Takeda
Promenadestraße
Fitzweg
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Goldammerweg
Zeisigweg
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


LETTENHAUFEN
EDLUNG PLANKENÄCKER
FRANZ-JOSEFS-LAND
GROSSES HÄUFEL
Ruderverein STAW
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
B3
B8
Erzherzog-Karl-
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Wollekweg
Harlacherweg
Paulitschkeg.
Steinbrecherg.
Rohrweg
Lagerwiesenweg
Benatzkyg.
Steinberg-Frank-Weg
Gerambg.
Lessiakg.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Laberlweg
Promenadestr.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Kratochwilles
Wagramer
Donizettiweg
Brachellig.
Hochwaldweg
Lettenweg-Schrotlg.
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Loimerweg
Hovenweg
Magdeburgstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Schachnerstr.
Welzenbacherg.
Rugierstr.
Kagraner Anger
Natorpg.
Straßmeyerg.
Knappweg
Fischerstrand
Eiswerkstr.
Schödlbergerg.
Rudolf-Huber-Weg
Ernst-Sadil-Pl.
Schüttaustr.
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenleitnerstr.
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Godlewskyg.
Lobkowitzg.
Tietzg.
Castagnag.
Schlentherg.
Donau
Kobilinger Gasse
Häußlerg.
Firmbergweg
Portmanng.
Wintzingerstr.
Meitnerstr.
Prinz-Eugen-Str.
Arminenstr.
Lohengrinstr.
Elisabethstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Düsseldorfer Str.
Strakaweg
Knappweg
Speiserweg
Kagraner Anger
Schlingarten Kagran
Donaustadtstr.
Donaustadtstr.
Schüttaustr.
Schödlbergerg.
Rudolf-Huber-Weg
Ernst-Sadil-Pl.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Laberlweg
Kaiserwasser
Ruderverein STAW
Marina Hofbauer
B8
B3
Erzherzog-Karl-
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Wollekweg
Harlacherweg
Paulitschkeg.
Steinbrecherg.
Rohrweg
Lagerwiesenweg
Benatzkyg.
Steinberg-Frank-Weg
Gerambg.
Lessiakg.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Kratochwilles
Wagramer
Donizettiweg
Brachellig.
Hochwaldweg
Lettenweg-Schrotlg.
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Loimerweg
Hovenweg
Magdeburgstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Schachnerstr.
Welzenbacherg.
Rugierstr.
Kagraner Anger
Natorpg.
Straßmeyerg.
Knappweg
Fischerstrand
Eiswerkstr.
Schödlbergerg.
Rudolf-Huber-Weg
Ernst-Sadil-Pl.
Schüttaustr.
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenleitnerstr.
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Godlewskyg.
Lobkowitzg.
Tietzg.
Castagnag.
Schlentherg.
Donau
Kobilinger Gasse
Häußlerg.
Firmbergweg
Portmanng.
Wintzingerstr.
Meitnerstr.
Prinz-Eugen-Str.
Arminenstr.
Lohengrinstr.
Elisabethstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Düsseldorfer Str.
Strakaweg
Knappweg
Speiserweg
Kagraner Anger
Schlingarten Kagran
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Dachgeschoss-Einheit bietet auf ca. 49 m² Wohnfläche eine beeindruckende Außenflächen-Konfiguration von ca. 24 m². Die Terrasse und die beiden Balkone bieten einen weiten Blick über Kaisermühlen. Die Verwendung edler Materialien wie gebürsteter Eiche und hochwertigem Feinsteinzeug unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch dieses Projektes. Ein optimales Investment mit Wertsteigerungspotenzial in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau.

Der Erwerb erfolgt auf dem sicheren Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit einer Laufzeit von 100 Jahren, was Ihnen langfristige Stabilität und eine wertbeständige Investition garantiert.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: 399.000 Euro

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

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