# Kompakte 2-Zimmer-Eleganz mit beeindruckender Freifläche



Kaiserwasser

## Objektnummer: 1970/519

## 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:** | 44,32 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 4,01 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 419.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

15.084,00 € 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































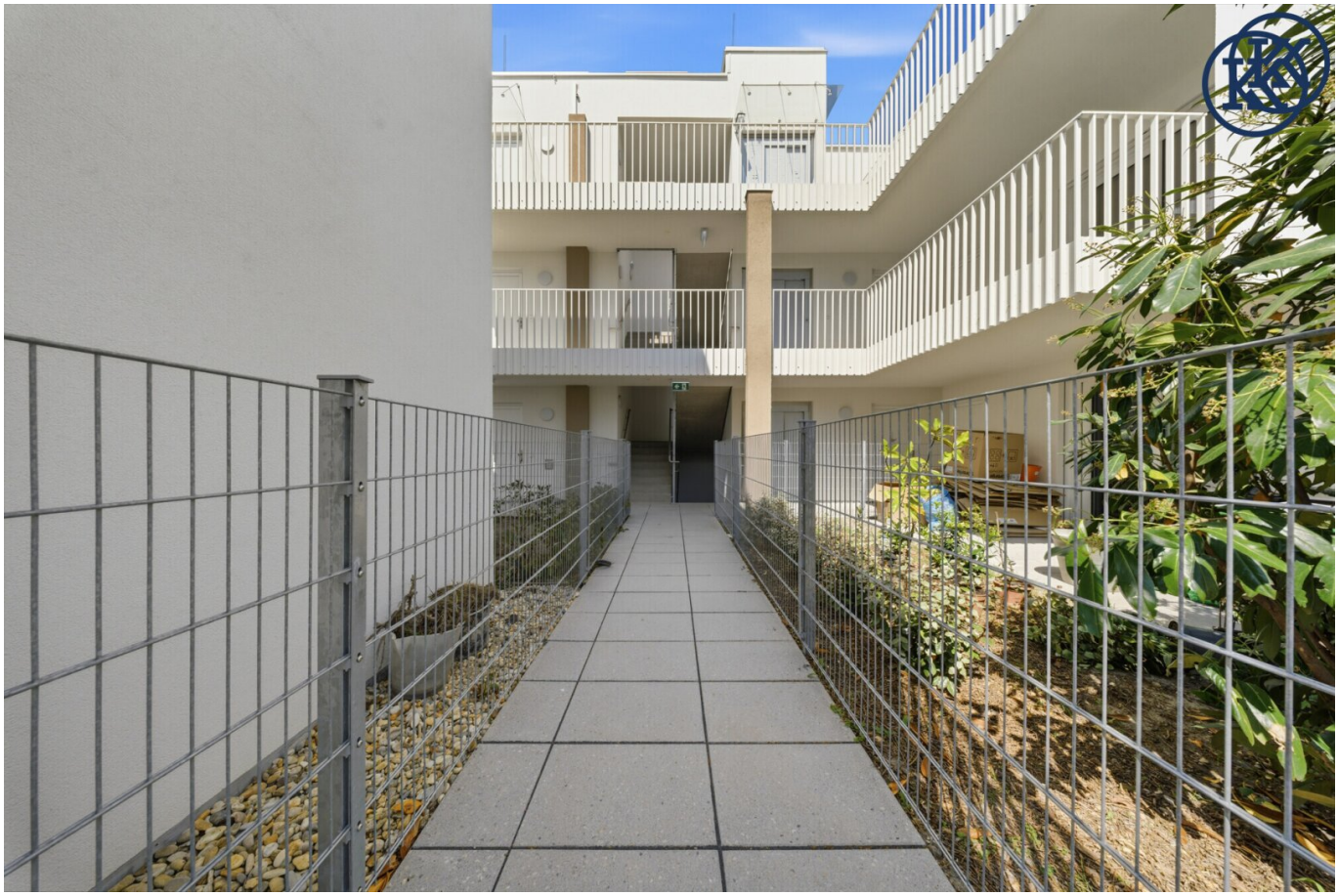






















































| Energiekennzahlen | HWB kWh/(m² · a) | fGEE |
|---|---|---|
| A++ | | |
| A+ | | |
| A | | 0,71 |
| B | 39,70 | |
| C | | |
| D | | |
| E | | |
| F | | |
| G | | |

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

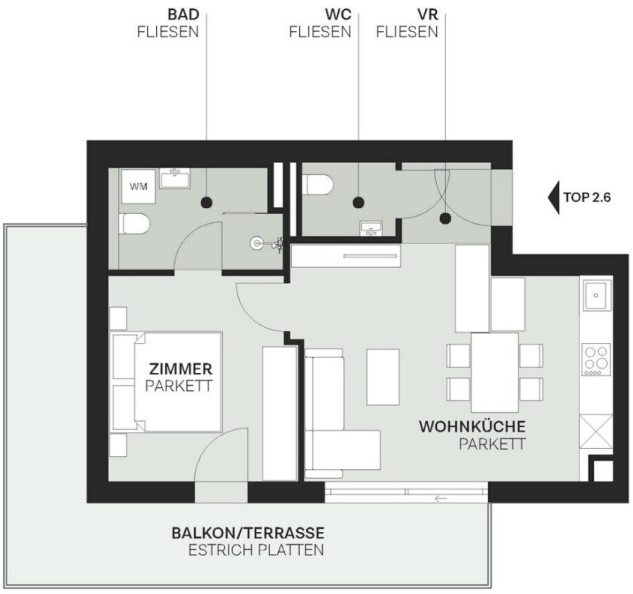
+ **Maßgeschneiderte Marketingstrategie**
  Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.

+ **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.

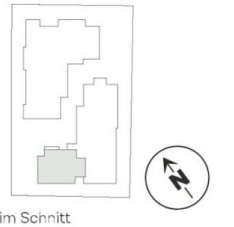
**Katharina Klasan**
**+43 664 391 82 79**



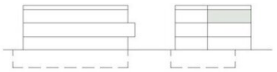



## TOP 2.6, STIEGE 2, DG

Lage im Geschoss



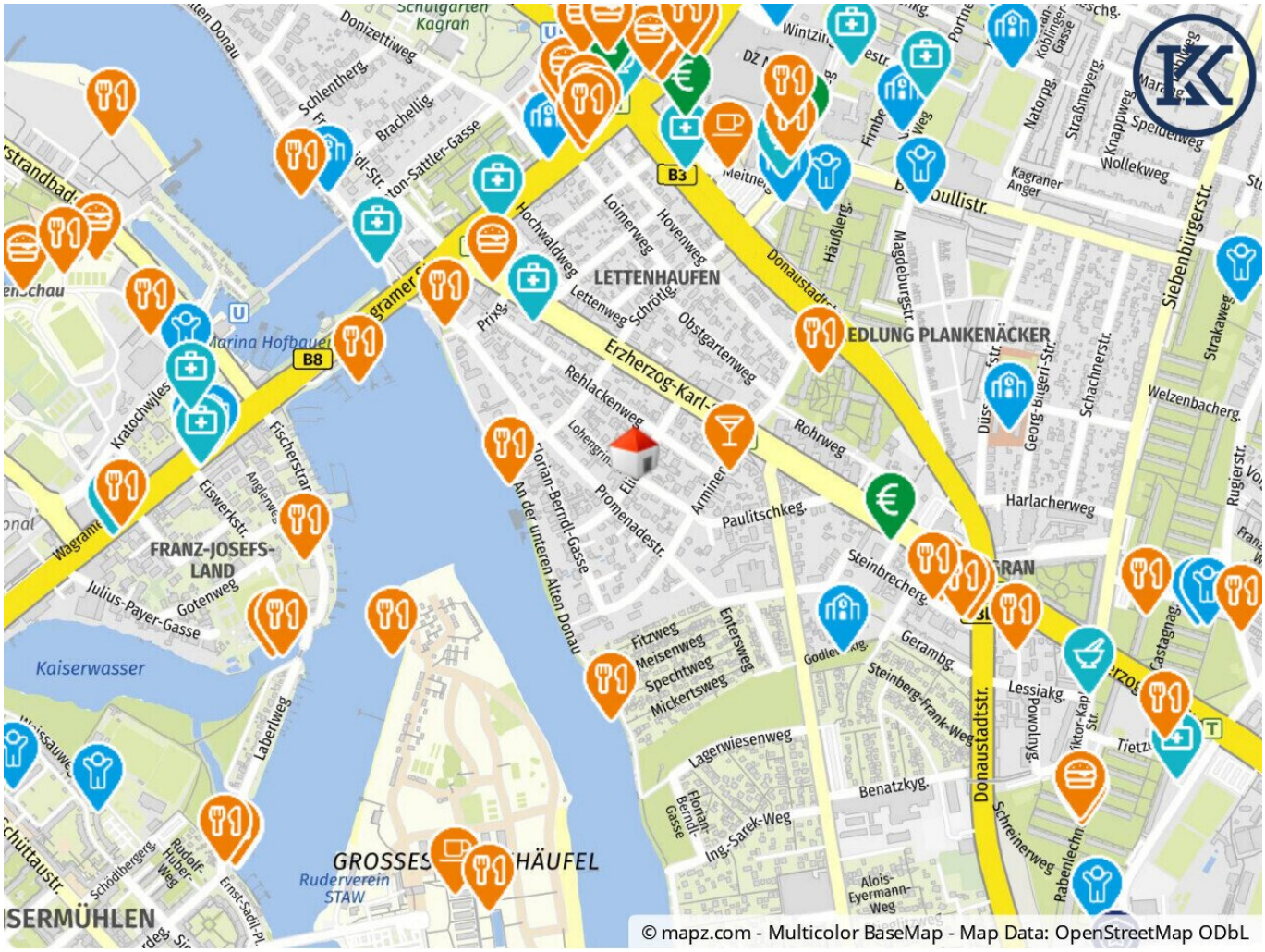
Lage im Schnitt



| | |
|---|---|
| **Nutzfläche** | **ca. 44,32 m²** |
| **zzgl. Terrasse** | **ca. 10,56 m²** |
| **zzgl. Balkon** | **ca. 8,69 m²** |

| | |
|---|---|
| Vorraum | ca. 3,16 m² |
| WC | ca. 2,19 m² |
| Wohnküche | ca. 21,29 m² |
| Zimmer | ca. 12,28 m² |
| Bad | ca. 5,40 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.
Schulgarten Kagran
Donizettiweg
Brachellig.
Hochwaldweg
Lettenweg
Schrötlg.
Loimerweg
Hovenweg
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Rohrweg
Paulitschkeg.
Harlacherweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Steinberg-Frank-Weg
Lessiakg.
Benatzkyg.
Lagerwiesenweg
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenlechnerg.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Eiswerkstr.
Fischerstrand
Laberlweg
Kratochwilestr.
Wagramerstr.
Prixg.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Promenadestr.
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Enterweg
Godlewskig.
Magdeburgstr.
Schachnerstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Welzenbacherg.
Rugierstr.
Strakaweg
Wollekweg
Knappweg
Straßmeyerg.
Natorpg.
Kagraner Anger
Häußlerg.
Arminer
Lohengrinstr.
Eli
Donaustadtstr.
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

# Objektbeschreibung

Diese 44 m² große 2-Zimmer-Einheit im Obergeschoss von Haus 2 zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität und die exzellente Ausstattung aus. Eine große Terrasse mit rund 20m² erweitern den Wohnraum nach draußen. Im Inneren sorgt die ökologische Luft-Wärmepumpe für ein ganzjährig angenehmes Klima. Die hochwertigen Materialien und die massive Bauweise garantieren eine langlebige Wertbeständigkeit. In nur 25 Minuten erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln den Wiener Stephansdom , während die Alte Donau als Naherholungsgebiet direkt vor Ihrer Tür liegt.

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: 391.000 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