

Großzügiges Gartenparadies: Barrierefreies Wohnen mit maximalem Freiraum direkt an der Alten Donau



Gebäude

Objektnummer: 1970/373

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	51,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	54,26 m ²
Keller:	3,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

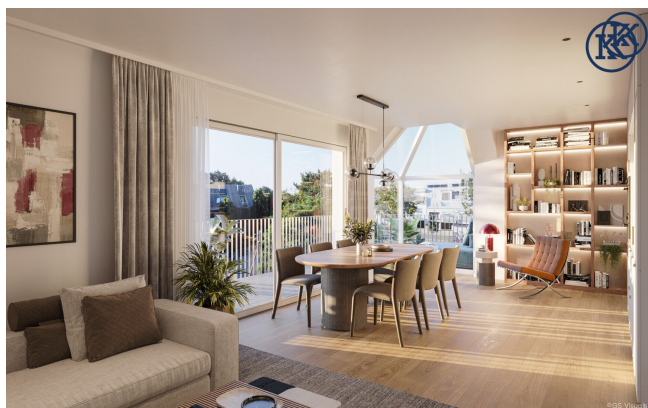
14.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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







Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		0,71
B	39,70	
C		
D		
E		
F		
G		



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.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

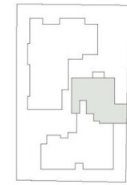
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79





TOP 2.2, STIEGE 2, EG

Lage im Geschoss



Lage im Schnitt

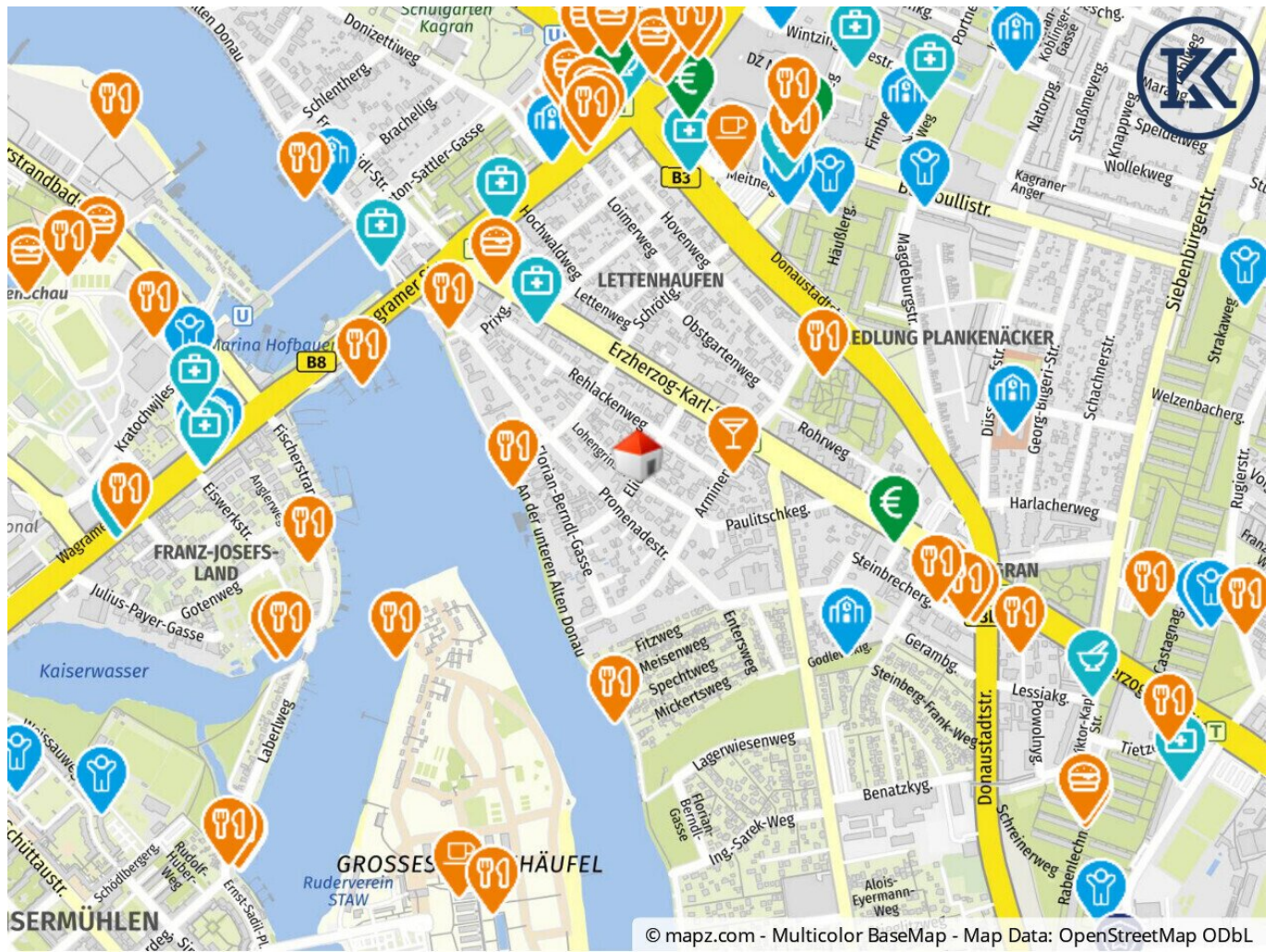


Nutzfläche	ca. 51,85 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 7,25 m ²
zzgl. Garten	ca. 53,36 m ²

Vorraum	ca. 3,91 m ²
WC	ca. 1,65 m ²
Wohnküche	ca. 24,34 m ²
Abstellraum	ca. 1,63 m ²
Zimmer	ca. 15,22 m ²
Bad	ca. 5,10 m ²



Data CC-BY-SA by www.openstreetmap.org/ copyright



Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung in Haus 2 bietet auf ca. 52 m² ein Wohngefühl der Extraklasse. Der private Außenbereich umfasst eine ca. 7m² große Terrasse sowie einen beeindruckenden Eigengarten von ca. 54 m². Hier genießen Sie absolute Privatsphäre in unmittelbarer Nähe zum Wasser. Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand: Eine Luft-Wärmepumpe sorgt für effizientes Heizen und Kühlen, während der elektrische Sonnenschutz den Wohnkomfort abrundet. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und eignet sich hervorragend als langfristiger Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Vorsorgewohnung.

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: 385.000 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) - <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