

Urbanes Wohngefühl mit Balkon: Stilvolles 2-Zimmer-Domizil im Obergeschoss nahe der U1



Gebäude

Objektnummer: 1970/421

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	61,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	444.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.984,00 € 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




























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



Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

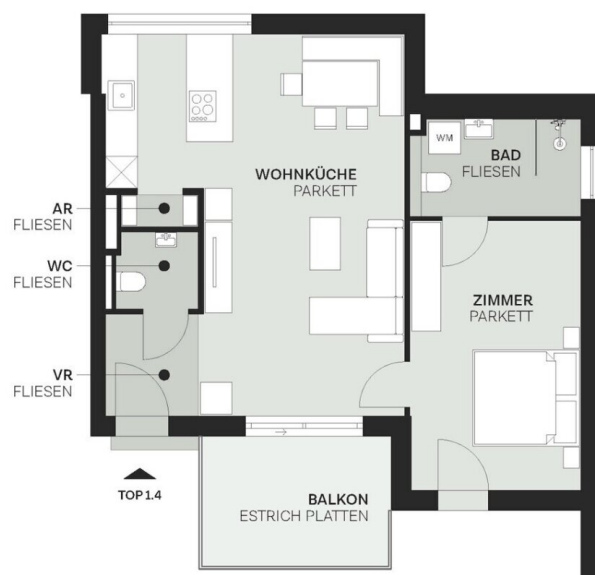
E

F

G

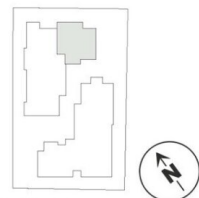
0,71

39,70

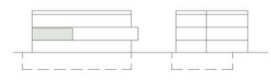


TOP 1.4, STIEGE 1, 00

Lage im Geschoss



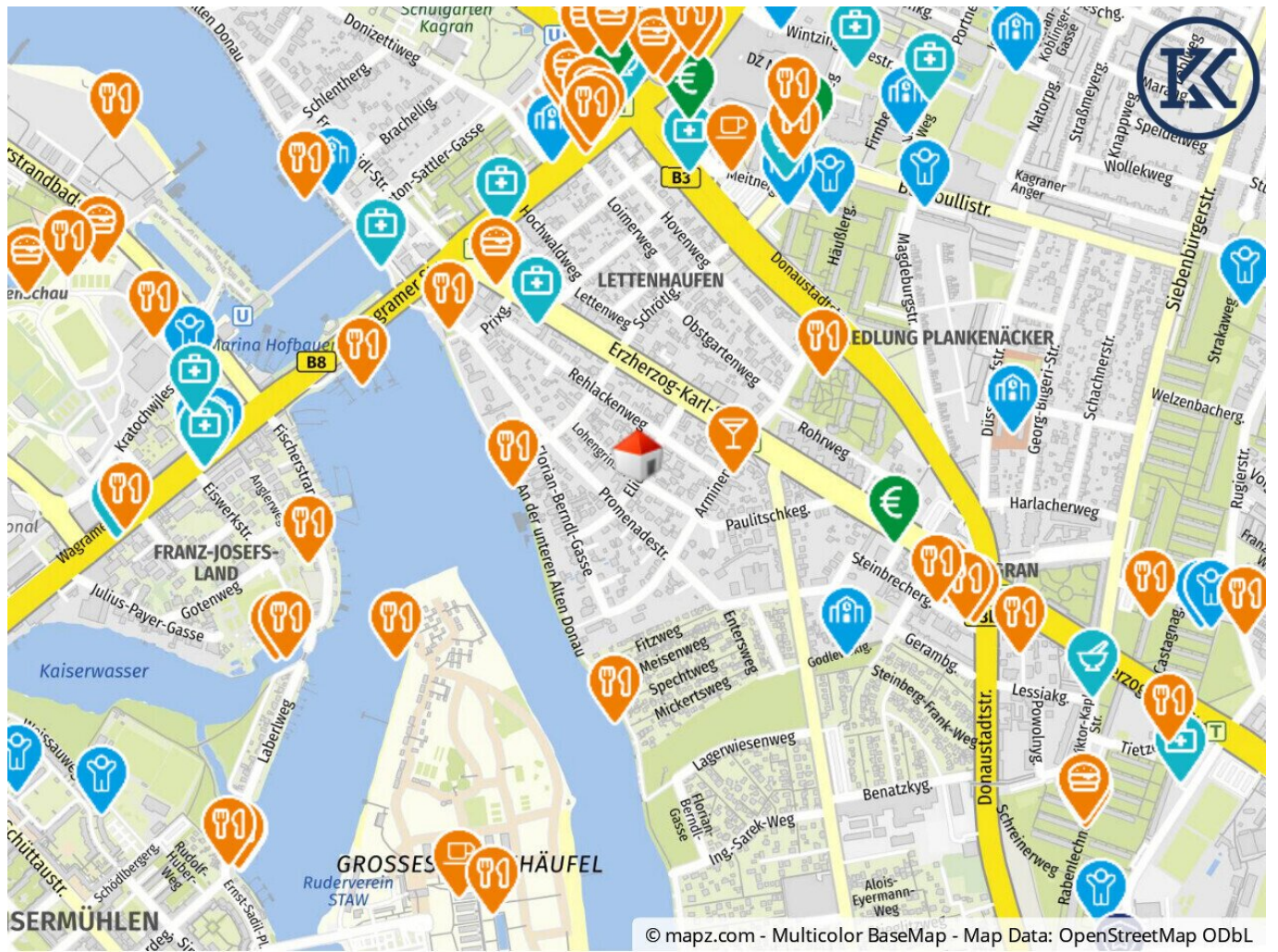
Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 61,16 m²
zzgl. Balkon	ca. 8,48 m²

Vorraum	ca. 3,54 m ²
WC	ca. 2,11 m ²
AR	ca. 0,84 m ²
Wohnküche	ca. 32,53 m ²
Zimmer	ca. 16,38 m ²
Bad	ca. 5,76 m ²





© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Diese ca. 61 m² große Wohneinheit im Obergeschoss bietet eine gelungene Balance zwischen Weitläufigkeit und Geborgenheit. Der ca. 9 m² große Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Blick in die Umgebung. Die Innenausstattung besticht durch hochwertige Materialien wie gebürstete Eiche und erstklassige Markenarmaturen. Dank der nachhaltigen Haustechnik und der exzellenten Anbindung an das Stadtzentrum eignet sich dieses Apartment hervorragend für anspruchsvolle Eigennutzer.

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: 409.000 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