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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * 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

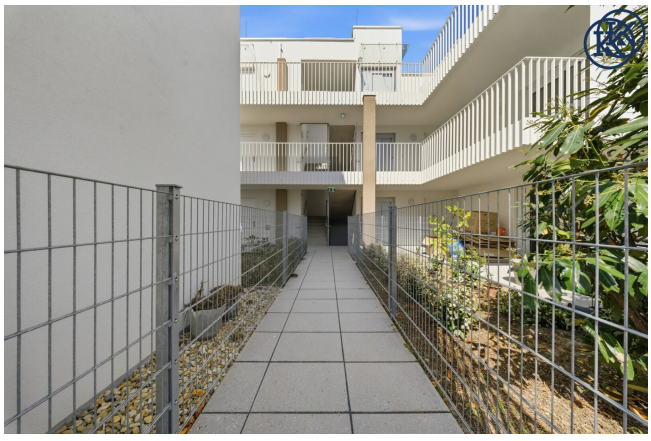





























































22. Eidagasse

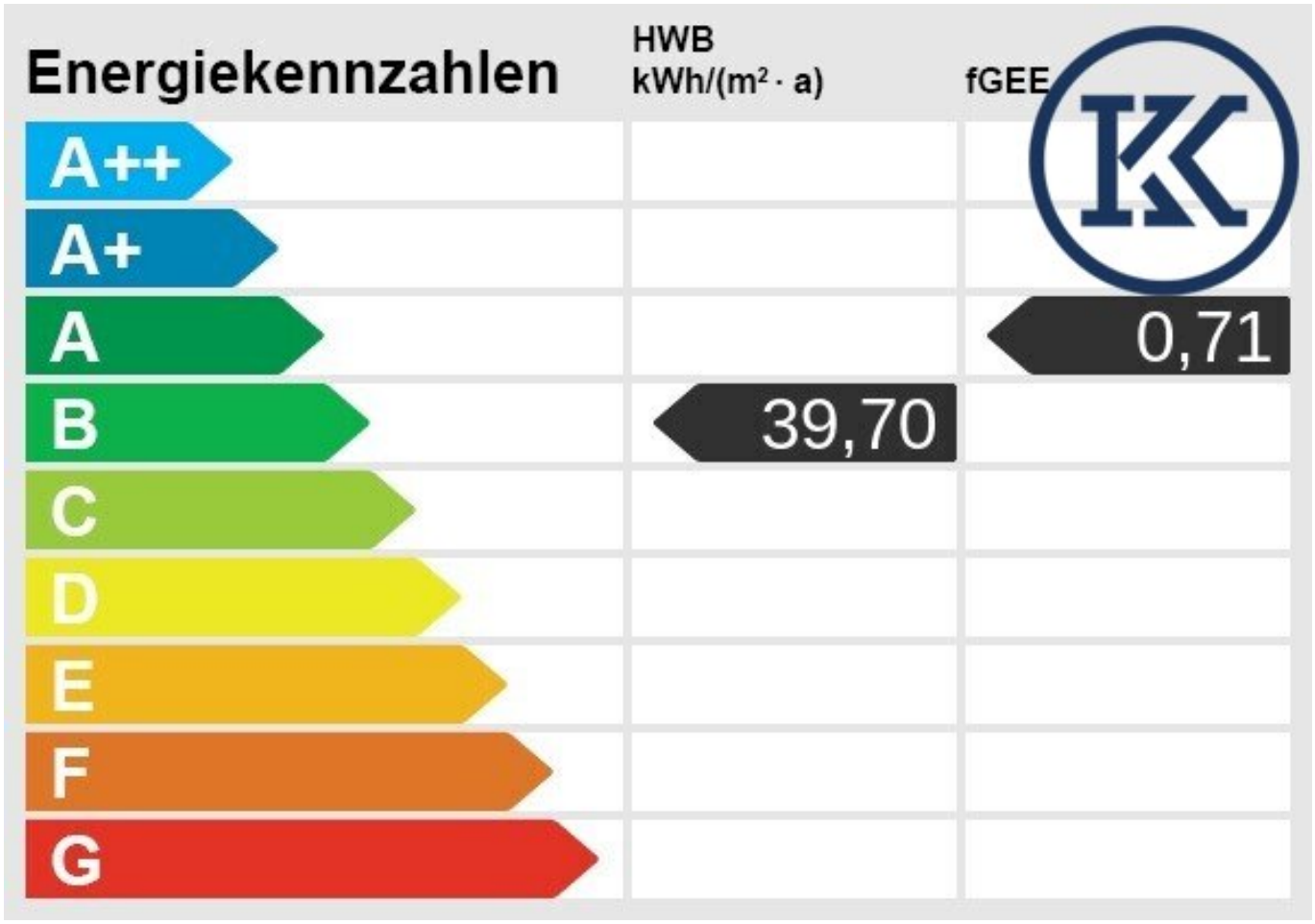


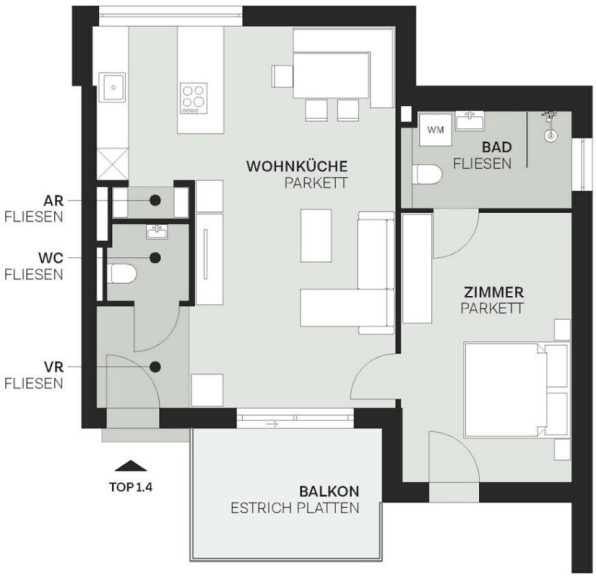



22., Eldagasse


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

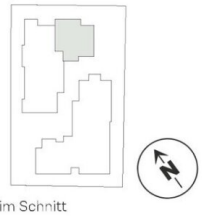

KLASAN & PARTNER
Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilien-maklerin
Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.
www.klasan-immobilien.at
IHRE VORTEILE
+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle 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


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

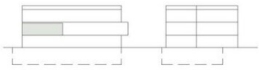


TOP 1.4, STIEGE 1, OG

Lage im Geschoss



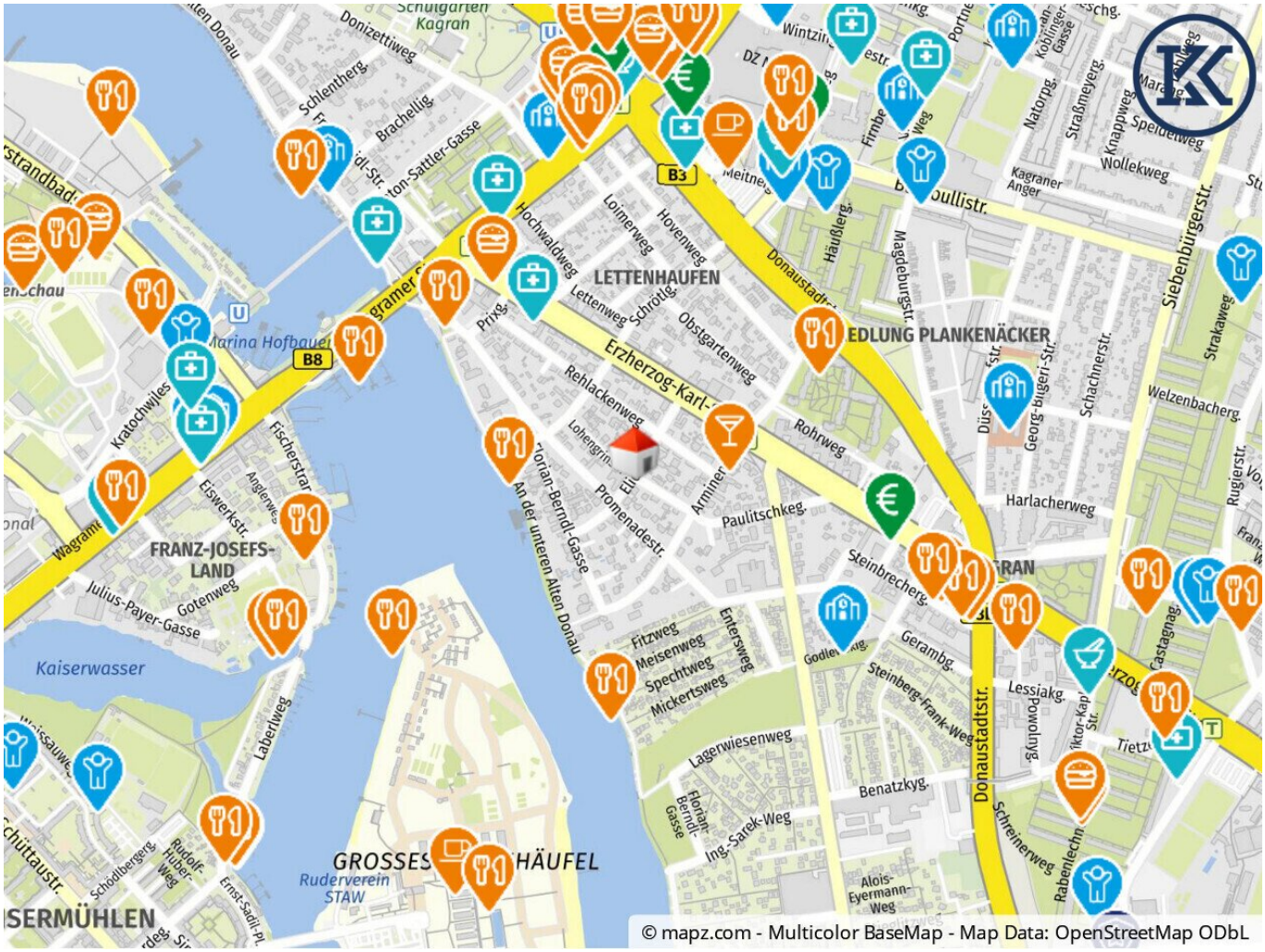
Lage im Schnitt



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

Vorraum	ca. 3,54 m²
WC	ca. 2,11 m²
AR	ca. 0,84 m²
Wohnküche	ca. 32,53 m²
Zimmer	ca. 16,38 m²
Bad	ca. 5,76 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
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
Ruderverein STAW
GROSSES HÄUFEL
Erzherzog-Karl-
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Kagraner Anger
Schulgarten Kagran
Donizettiweg
Schlentherg.
Brachellig.
Hochwaldweg
Loimerweg
Hovenweg
Lettenweg
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Promenadestr.
Paulitschkeg.
Rohrweg
Harlacherweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Lessiakg.
Benatzkyg.
Lagerwiesenweg
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenlechn.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Eiswerkstr.
Kratochwilles
Laberlweg
Schödlbergerg.
Rudolf-Huber-Weg
Ernst-Sadil-Pl.
Schachnerstr.
Welzenbacherg.
Strakaweg
Rugierstr.
Castagnag.
Wollekweg
Knappweg
Straßmeyerg.
Natorpg.
Speidelweg
Magdeburgstr.
Häußlerg.
Firnbe
Meitnerg.
Prixg.
Schrötlg.
Lohengrin
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
B3
B8
© 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

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