Schnell sein nahe UNO & Alter Donau: DG-Terrassentraum jetzt befristet zum Sonderpreis!



Visualisierung

Objektnummer: 1970/439

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:	78,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

21.204,00 € 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
H +43 699 18852295





































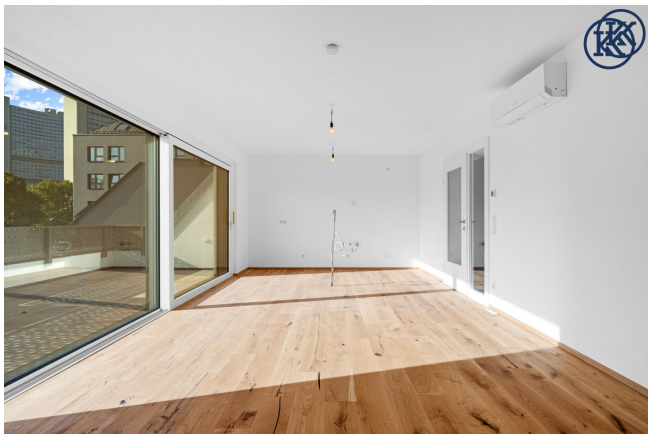


















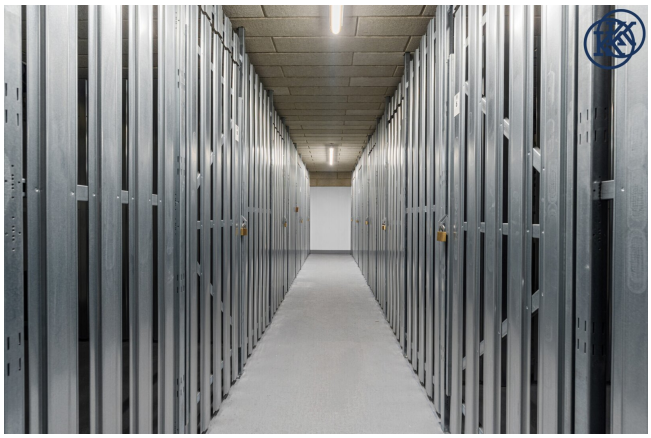





























Strandcafé



























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.



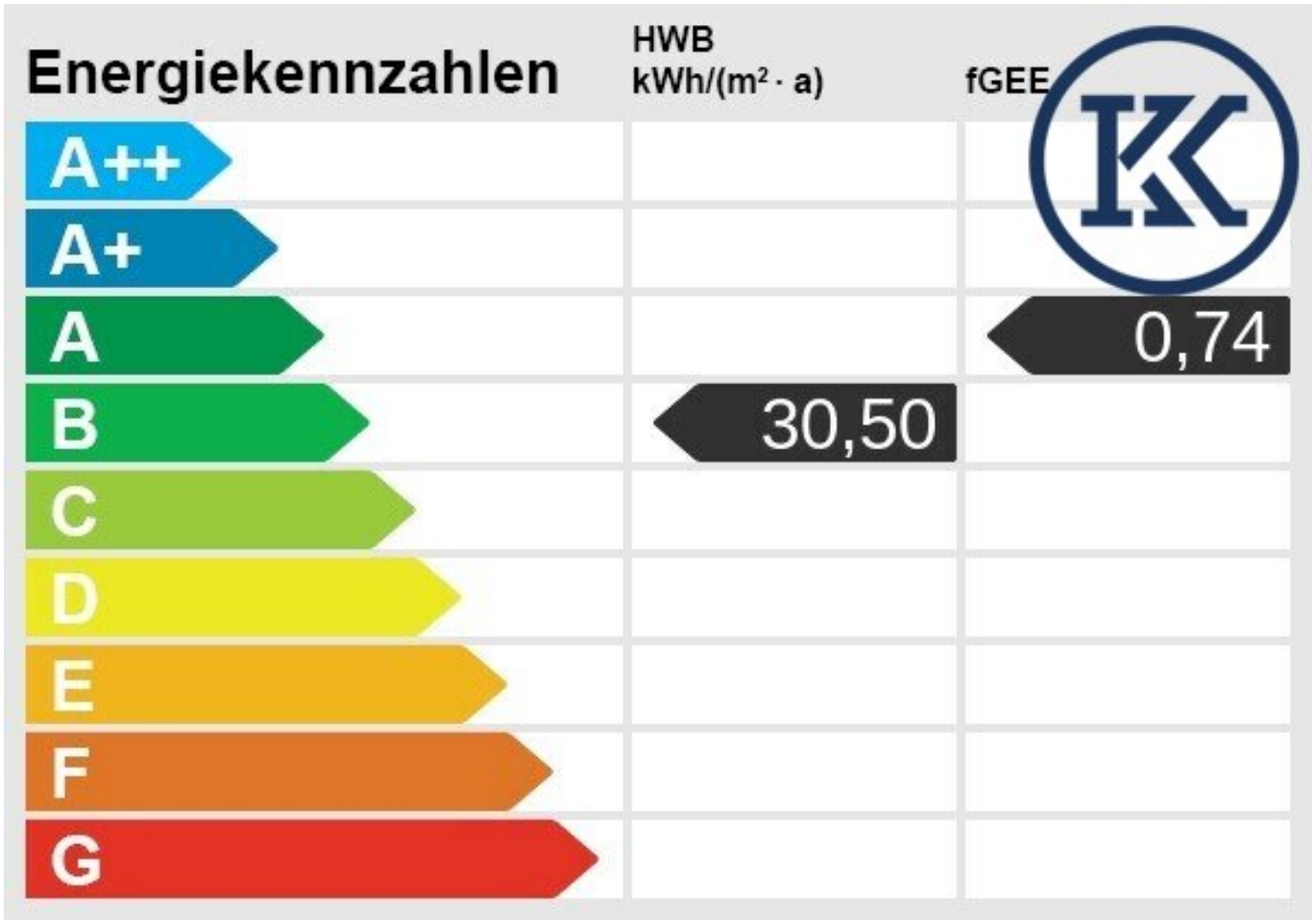
www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

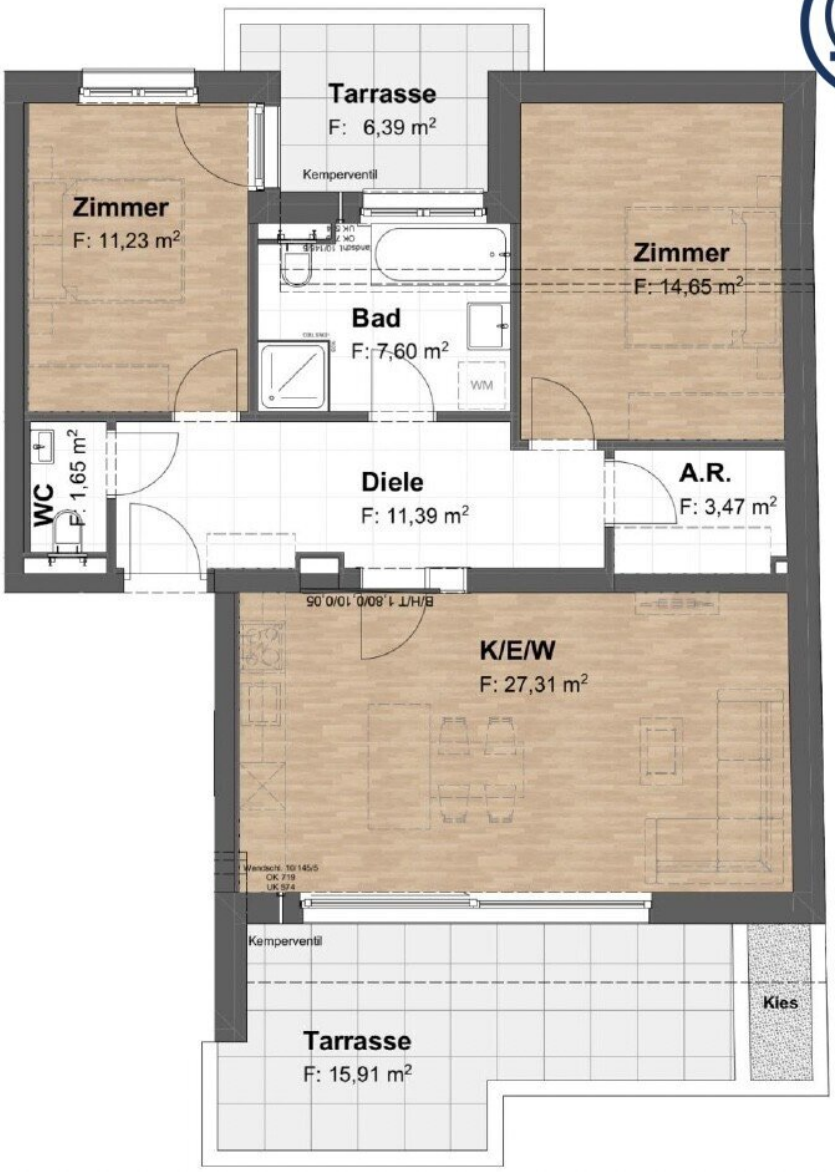
+ **Maßgeschneiderte Marketingstrategie**
  Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
+ **Hilfe bei der Finanzierung**
  Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
+ **Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf**
  Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

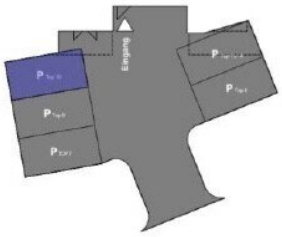



Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
30,50
0,74

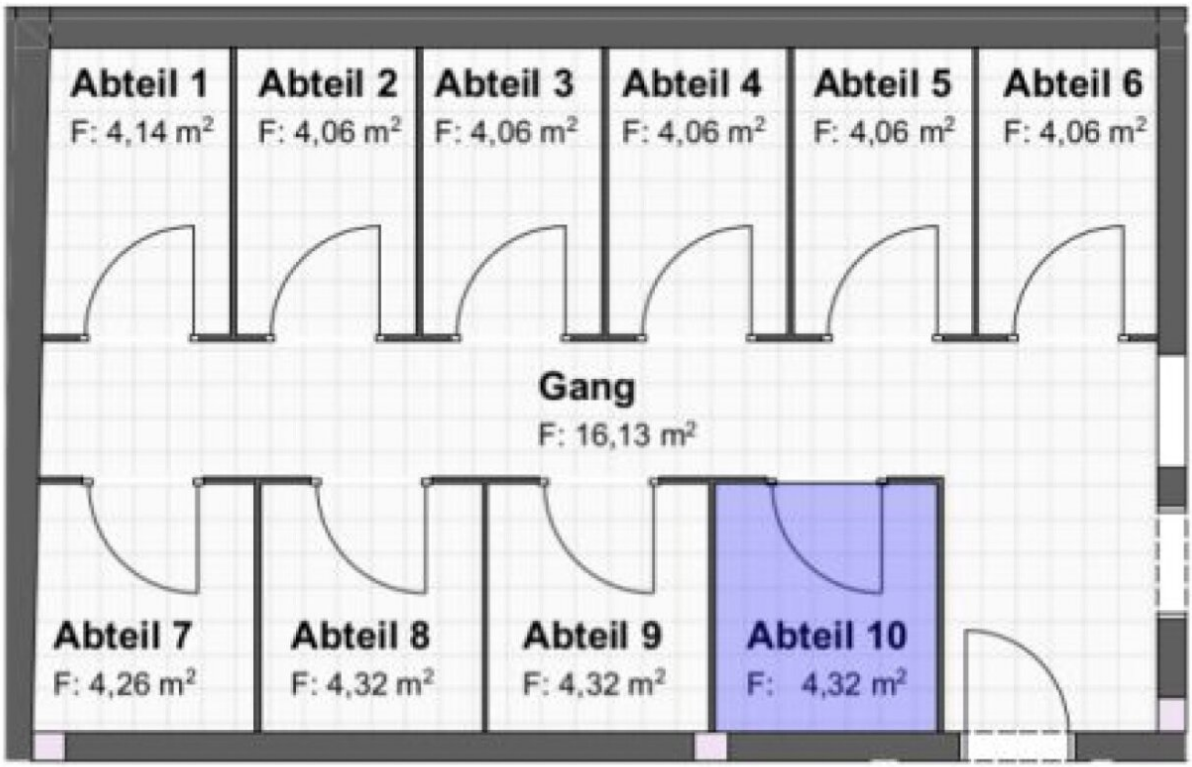
TOP 10



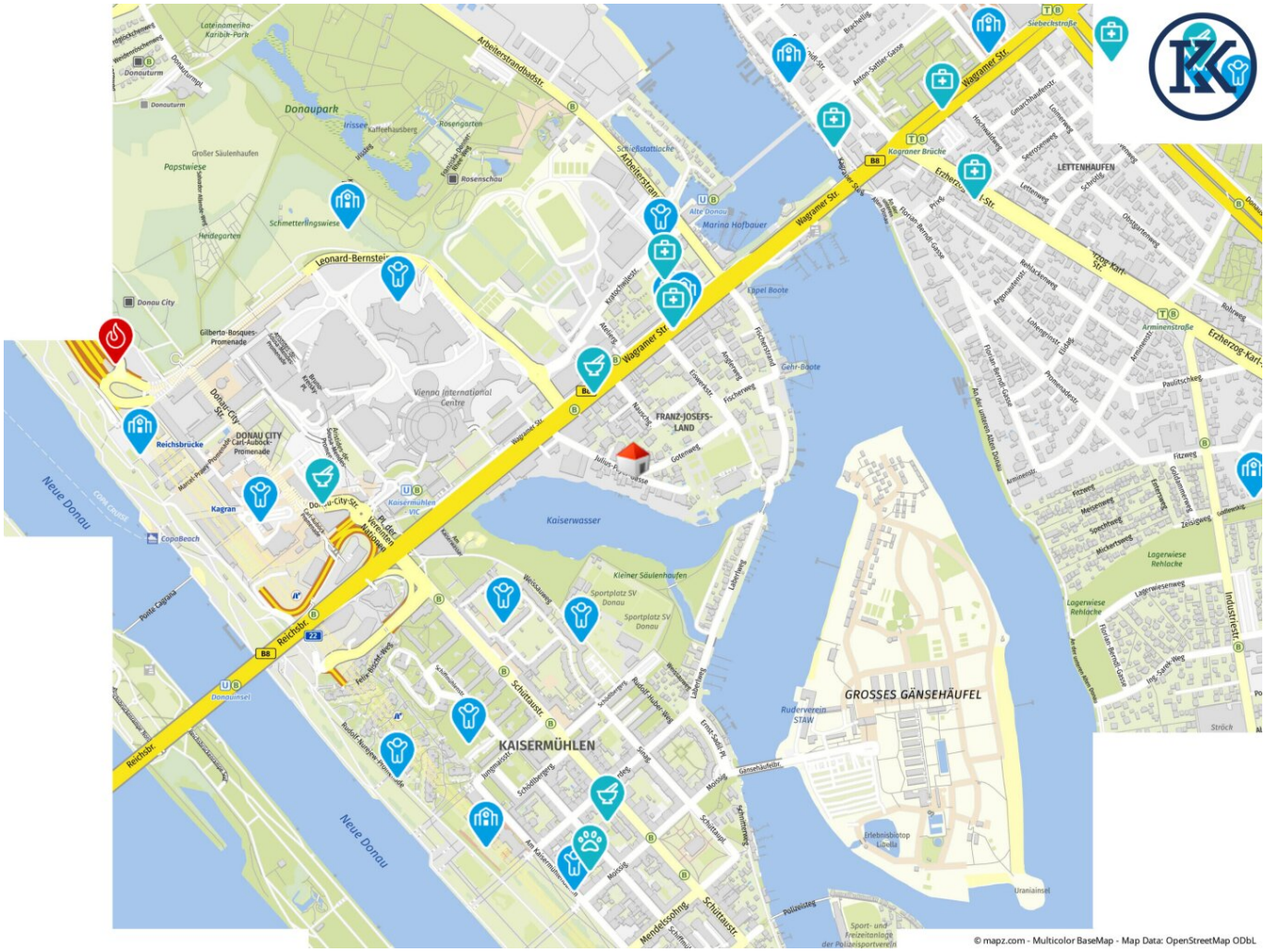
Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:
M: 1:200




Vienna International Centre
Wagramer Straße
Wagramer Straße
Nauschgasse
Eiswerkstraße
Anglerweg
Fischerweg
Gotenweg
Sportplatz Kaiserwasser
Fischerstrand
Kaiserwasser
Weissauweg
Lagerwiese Kaiserwasser
Kleiner Säulenhaufen
Goethehof
Laberlweg
P
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Donaupark
Großer Säulenhaufen
Papstwiese
Schmetterlingswiese
Heidegarten
Rosengarten
Rosenschau
Arbeiterstrandbadstr.
Arbeiterstrandstr.
Schleifstattlacke
Alte Donau
Marina Hofbauer
Lapel Boote
Gehr-Boote
Wagramer Str.
Kagraner Brücke
Siebeckstraße
LETTENHAUFEN
Leonard-Bernstein-Str.
Donau City
Gilberto-Bosques-Promenade
Vienna International Centre
Reichsbrücke
DONAU CITY
Carl-Auböck-Promenade
Donau-City-Str.
Kagran
CopaBeach
Kaisermühlen VIC
FRANZ-JOSEFS-LAND
Julius-Raab-Platz
Gotenweg
Kaiserwasser
Kleiner Säulenhaufen
Sportplatz SV Donau
Weikendorfer Str.
Laberweg
Reichsbr.
B8
Donauinsel
Neue Donau
Schüttaustr.
KAISERMÜHLEN
Rudolf-Hundertwasser-Promenade
Ruderverein STAW
GROSSES GÄNSEHÄUFEL
Gänsehäufelstr.
Erlebnisbiotop Libelle
Uraniainsel
Mendelssohnstr.
Polizeisteg
Sport- und Freizeitanlage der Polarisportverein
Lagerwiese Rehlacke
Industriestr.
Fitzweg
Paulitschkeg.
Erzherzog-Karl-Str.
Armenstraße
Florian Berndl-Gasse
Lettenweg
Schloßg.
Ohrgasse
Rohrweg
Argonnenstr.
Lobkowitzstr.
Gmarchhauserstr.
Hochstadtweg
Anton-Sattler-Gasse
Brechtelg.
Am Kaisermühlendamm
Am Kaiserwasser
Am Langen Lüss
Am Kaiserwasser
Am Kaiserwasser
Am Kaiserwasser

Objektbeschreibung

Anlegerpreis zzgl 20 % = 573.000€

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür zu einer einzigartigen Wohnung, die nur wenige Schritte von der idyllischen Alten Donau entfernt liegt – ein echtes Schmuckstück, das darauf wartet, sofort Ihr neues Zuhause zu werden.

Die Wohnung befindet sich im dritten und obersten Stock (Dachgeschoss) eines charmanten dreistöckigen Hauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Zu Ihrer Einheit gehört ein praktisches Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden steht Ihnen im Haus ein gemeinschaftlicher Fitnessraum zur Verfügung – perfekt, um direkt zu Hause aktiv und vital zu bleiben. Die Dachgeschosswohnung verfügt außerdem über zwei Terrassen – eine gemütliche, nach Norden ausgerichtete Terrasse und eine größere, sonnige Südterrasse. Insgesamt stehen Ihnen so großzügige 20,77 m² Freifläche zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen im Freien einladen. Die Räume sind klimatisiert, was an heißen Sommertagen angenehme Frische bietet.

Beim Betreten empfängt Sie ein helles und einladendes Vorzimmer, das direkt zu einer separaten Toilette mit Handwaschbecken führt. Die großzügige, offene Wohnküche wird zum Herzstück Ihres neuen Lebens – hier können Sie gemeinsam kochen, lachen und entspannen. Von hier gelangen Sie auf Ihre sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse – ein kleines Paradies, um ruhige Stunden im Freien zu genießen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Vom Vorzimmer aus betreten Sie das gemütliche Schlafzimmer, das direkten Zugang zu einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne und separater Toilette bietet – ein Rückzugsort voller Ruhe und Geborgenheit.

Die Wohnung wird mit einer modernen, effizienten Luftwärmepumpe beheizt. Eine Klimaanlage ist derzeit nicht installiert, kann aber bei Bedarf problemlos nachgerüstet werden – für Ihren Komfort zu jeder Jahreszeit.

Das Gebäude steht auf Baurechtsgrund des ehrwürdigen Stifts Klosterneuburg mit einem langfristigen Baurechtsvertrag über 99 Jahre. Die jährlichen Gebühren sind transparent kalkuliert und betragen etwa 3.164 €, was monatlich rund 264 € entspricht. Die Zahlungen erfolgen halbjährlich; der Baurechtsgeber hat diese Bedingungen fair und transparent dargestellt, damit Sie stets den Überblick behalten.

Dieses Zuhause verbindet modernen Komfort mit einer traumhaften Lage – ideal für alle, die das Leben in der Natur lieben und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neues Leben in der Nähe der Alten Donau wartet auf Sie!

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap