

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



Wohnzimmer

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m ² * 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







































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

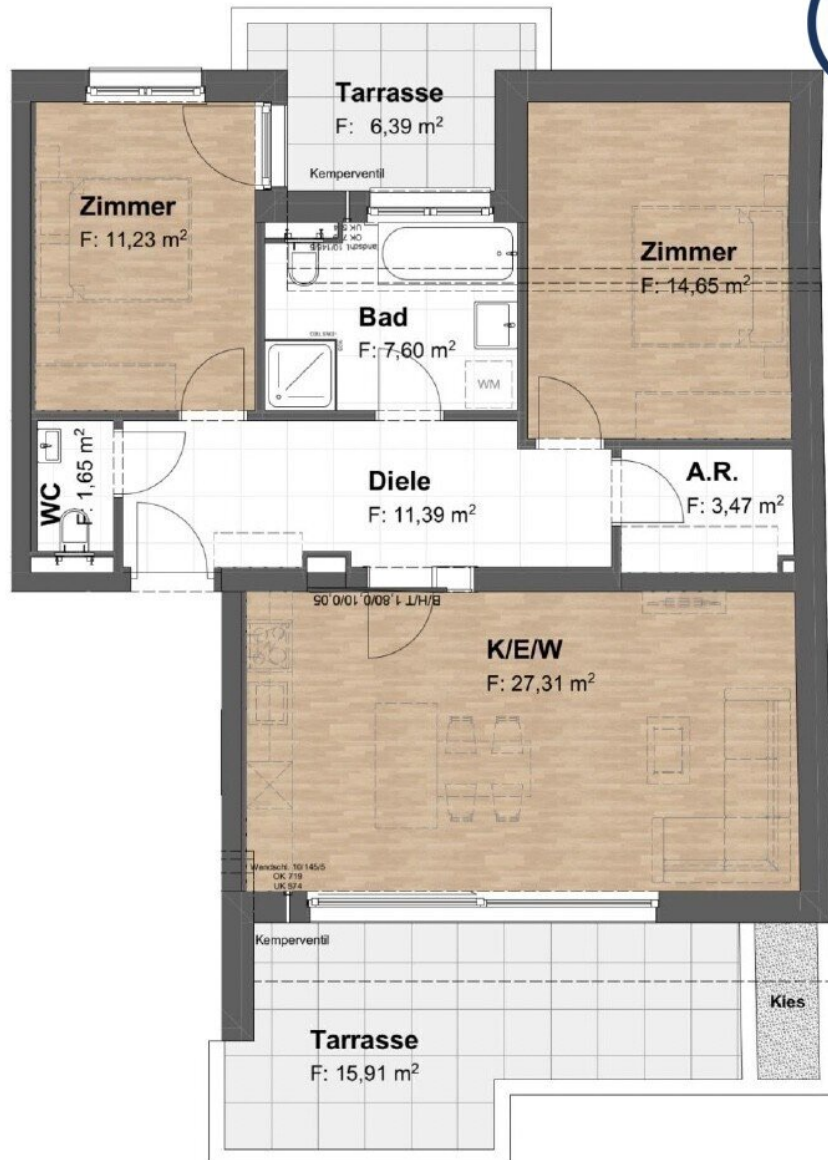
HWB
kWh/(m² · a)

fGEE

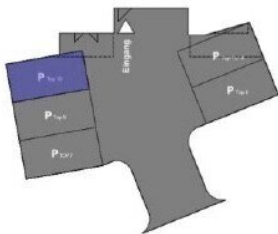


A++		
A+		
A		0,74
B	30,50	
C		
D		
E		
F		
G		

TOP 10

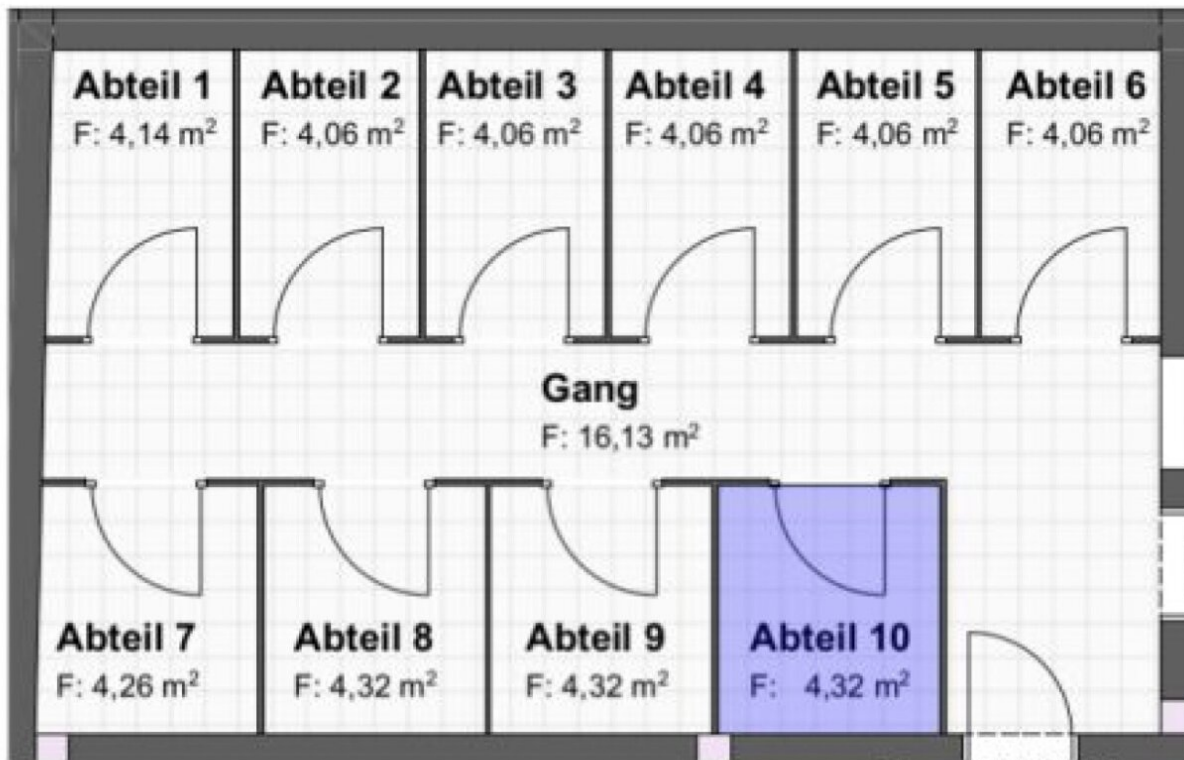


Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:

M: 1:200





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) - <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