Sommer-Deal nahe UNO & Alter Donau: DG-Wohnung mit 2 Terrassen & Küche – nur für kurze Zeit!



Umgebung

Objektnummer: 1970/450

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:	79,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.900,00 €

Provisionsangabe:

21.596,40 € 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























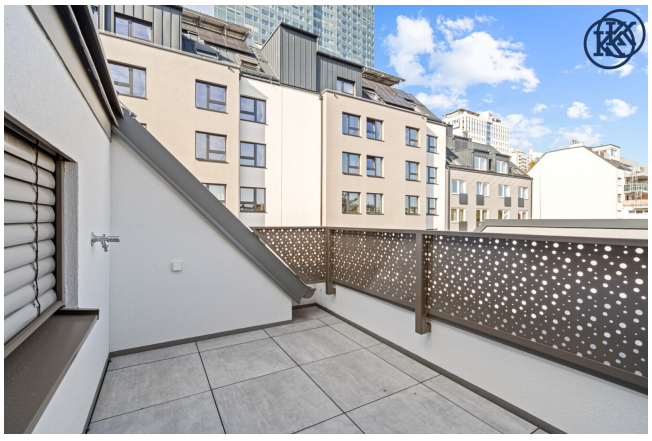


































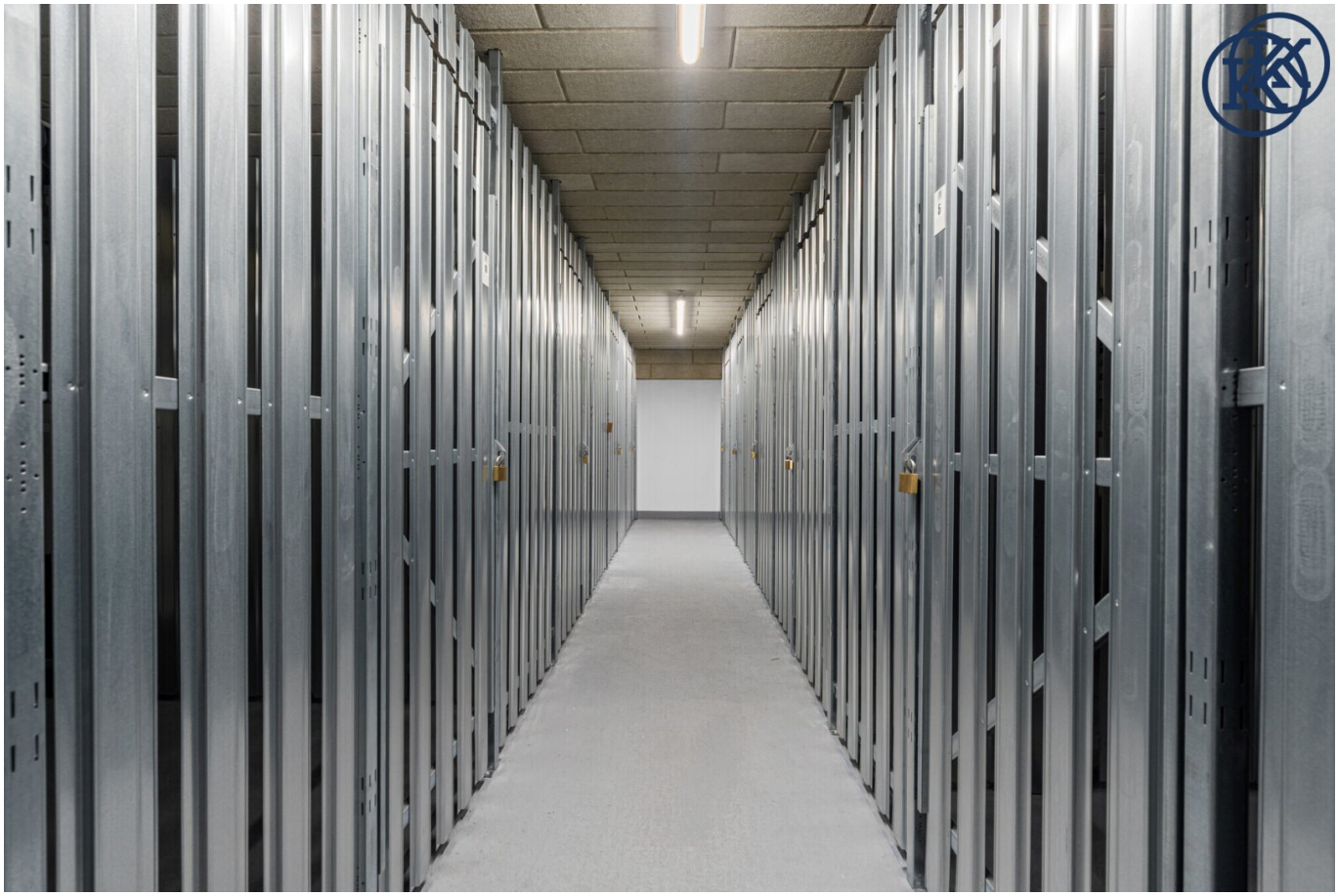































Strandcafé

























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

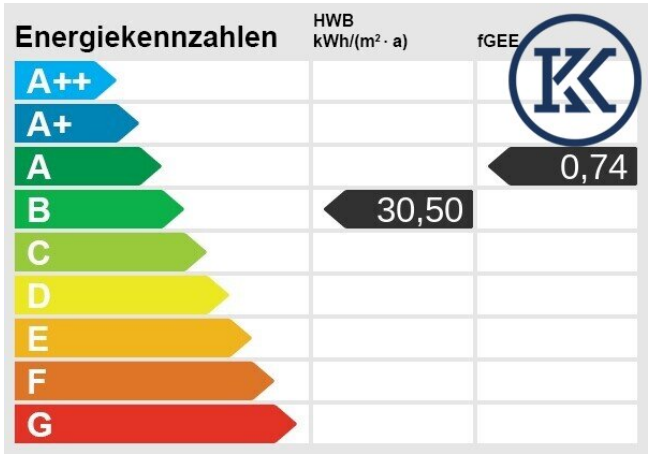
+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.

+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.

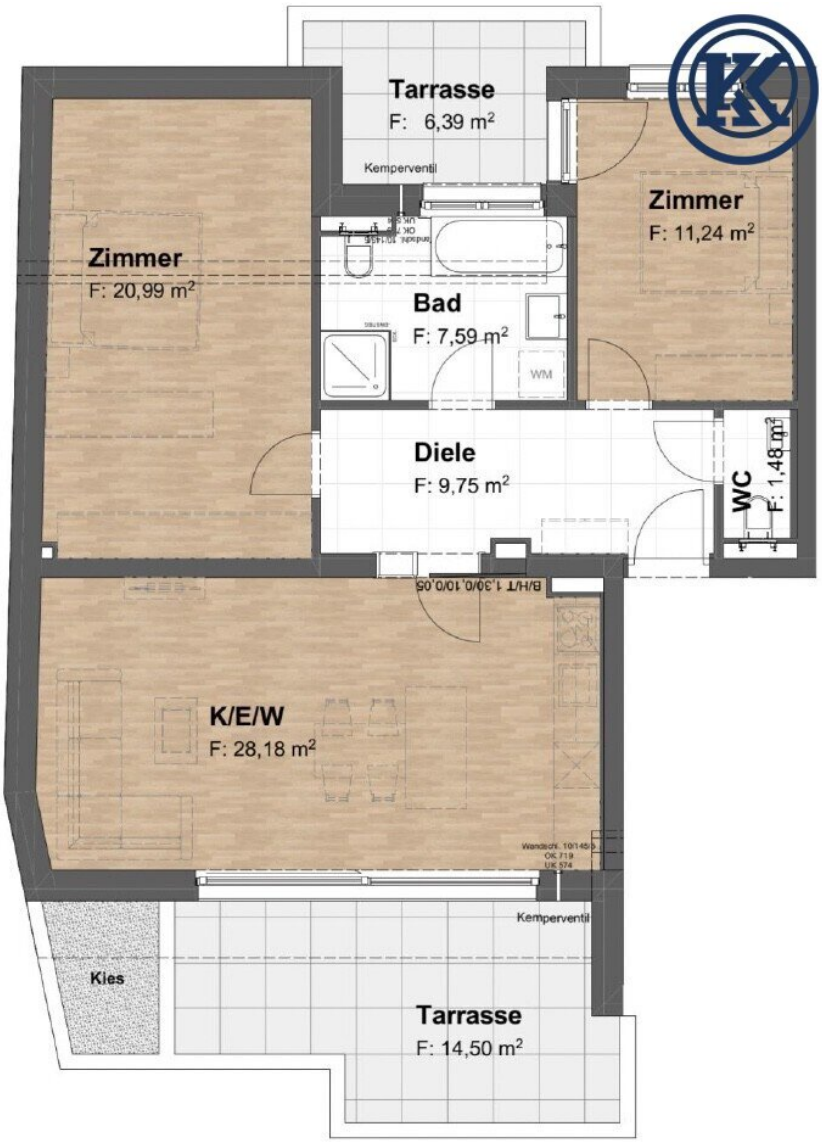
+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.



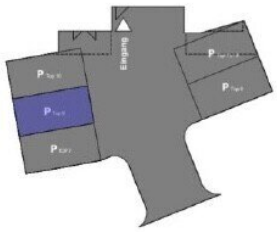
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79



TOP 9

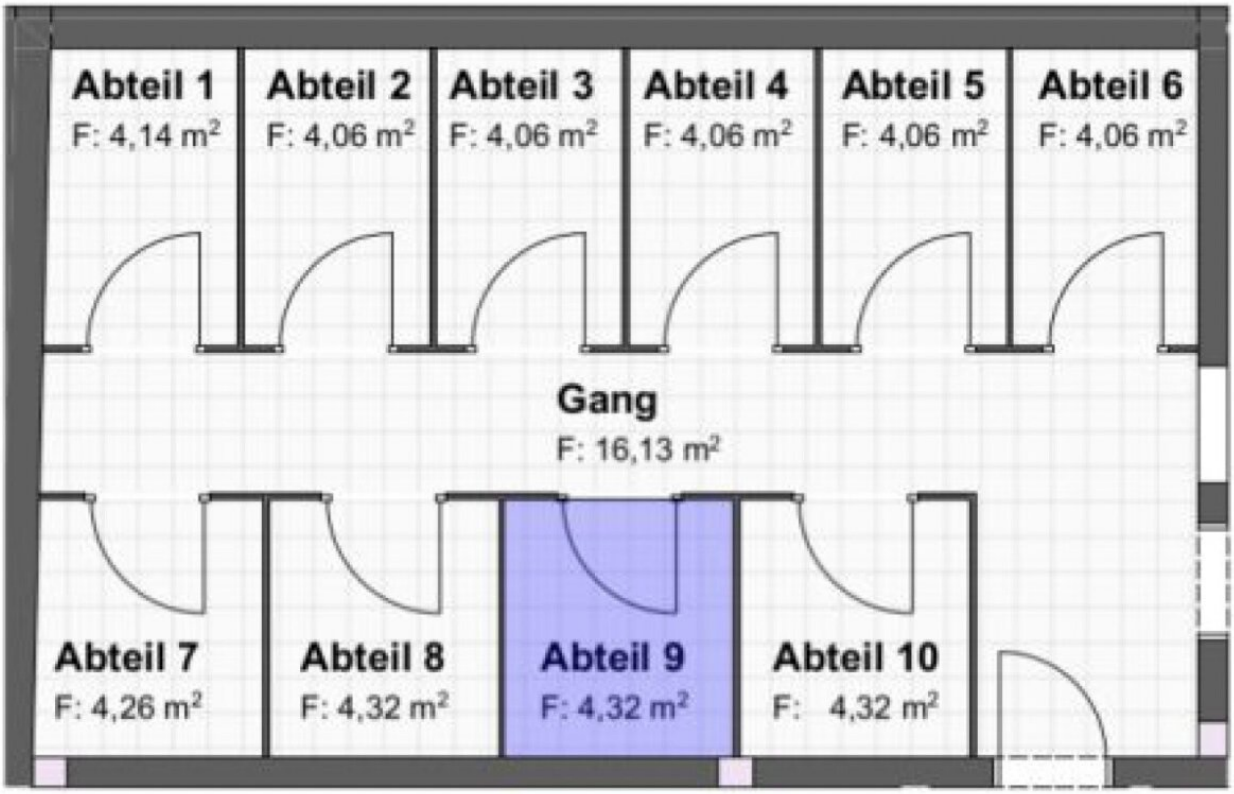


Parkplätze:
M: 1:500

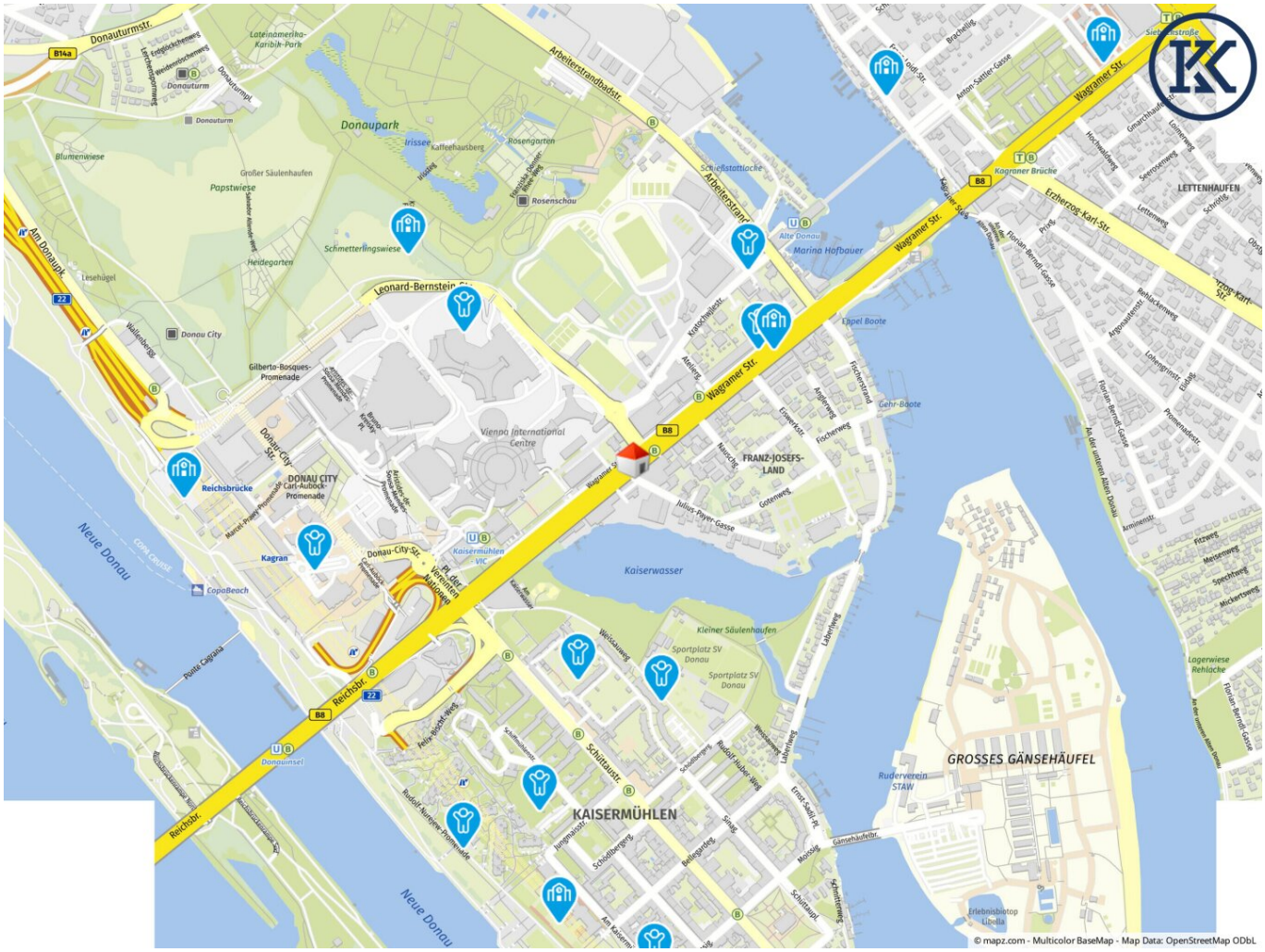



2.58 m
2.16 m
1.31 m
1.18 m
1.00 m
1.50 m
3.08 m
11.57 m
1.44 m
3.16 m
4.64 m
8.9 m²
Balkon
Küche
12.6 m²
6.6 m²
Wohnzimmer
0.9 m²
0.9 m²
Gäste-WC
6.4 m²
Flur
Schlafzimmer
Zimmer
Badezimmer
2.2 m²
Balkon
2.00 m
3.46 m
8.69 m

Kellerabteile:
M: 1:200




Sportcenter
Donaucity
Hofbauer
Leonard-Bernstein-Straße
Kratochwjlestraße
Vienna
International
Centre
Wagramer Straße
Eiswerkstraße
Anglerweg
Fischerweg
Nauschgasse
Gotenweg
Sportplatz
Kaiserwasser
Julius-Payer-Gasse
Kaisermühlen
VIC
Wagramer Straße
Kaiserwasser
Weissauweg
Lagerwiese
Kaiserwasser
B8
Kleiner
Säulenhaufen
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Donauturmstr.
B14a
Donauturm
Donauturmpl.
Donaupark
Irissee
Kaffeehausberg
Rosengarten
Rosenschau
Blumenwiese
Großer Säulenhaufen
Papstwiese
Schmetterlingswiese
Heidegarten
Lateinamerika-Karibik-Park
Arbeiterstrandbadstr.
Schießstattlacke
Alte Donau
Marina Hofbauer
Wagramer Str.
Kagraner Brücke
B8
LETTENHAUFEN
Erzherzog-Karl-Str.
Am Donaupark
Lesehügel
Donau City
Wallenbergstr.
Gilberto-Bosques-Promenade
Leonard-Bernstein-Str.
Vienna International Centre
Donau-City-Str.
Reichsbrücke
DONAU CITY
Carl-Auböck-Promenade
Kagran
Neue Donau
CopaBeach
Donau-City-Str.
Kaiserwasser
FRANZ-JOSEFS-LAND
Julius-Payer-Gasse
Gehr-Boote
Kaiserwasser
Kleiner Säulenhaufen
Sportplatz SV Donau
Reichsbr.
Donauinsel
Schüttaustr.
KAISERMÜHLEN
GROSSES GÄNSEHÄUFEL
Ruderverein STAW
Gänsehäufelbr.
Erlebnisbiotop Libella
Neue Donau
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Anlegerpreis zzgl 20 % = 583.000€

Alte Donau Investmentchance: Traum-Dachgeschosswohnung mit Airbnb-Genehmigung!

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür zu einer einzigartigen Wohnung in unmittelbarer Nähe zur idyllischen Alten Donau – ein echtes Schmuckstück, das ab sofort auf Sie wartet, um Ihr neues Zuhause zu werden.

Die Wohnung befindet sich im dritten und somit letzten Stock (Dachgeschoss) eines charmanten Hauses mit nur drei Stockwerken und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Zu Ihrem Reich gehört ein praktisches Kellerabteil, das Ihnen wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Fitnessraum im Haus zur Verfügung – perfekt, um in den eigenen vier Wänden 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. Im Kaufpreis ist eine wunderschöne Küche enthalten, zudem sind die Räume klimatisiert und bieten so angenehme Frische an heißen Sommertagen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein helles und einladendes Vorzimmer, das Sie direkt zur separaten Toilette mit Handwaschbecken führt. Die großzügige Wohnküche mit offenem Grundriss wird zum Herzstück Ihres neuen Lebens – hier können Sie gemeinsam kochen, lachen und die Seele baumeln lassen. Von hier aus gelangen Sie auf Ihre sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse – ein kleines Paradies, um entspannte Stunden im Freien zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer, das Ihnen mit direktem Zugang zu einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne und separater Toilette einen Rückzugsort voller Ruhe und Geborgenheit bietet.

Die Wohnung wird mit einer modernen, effizienten Luftwärmepumpe beheizt. Eine Klimaanlage ist aktuell nicht installiert, lässt sich aber bei Bedarf problemlos nachrüsten – 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 3.252€, was monatlich rund 271 € entspricht. Die Zahlung erfolgt halbjährlich; der Baurechtsgeber hat dies 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