

**Anleger aufgepasst: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung, 10
Minuten Fußmarsch zur U1 Kagraner Platz**



Wohnessbereich

Objektnummer: 1970/456

**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:	67,88 m ²
Zimmer:	2,50
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,57
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



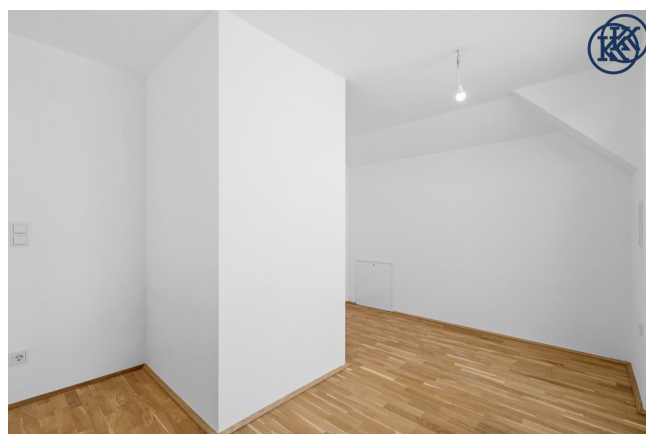
Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

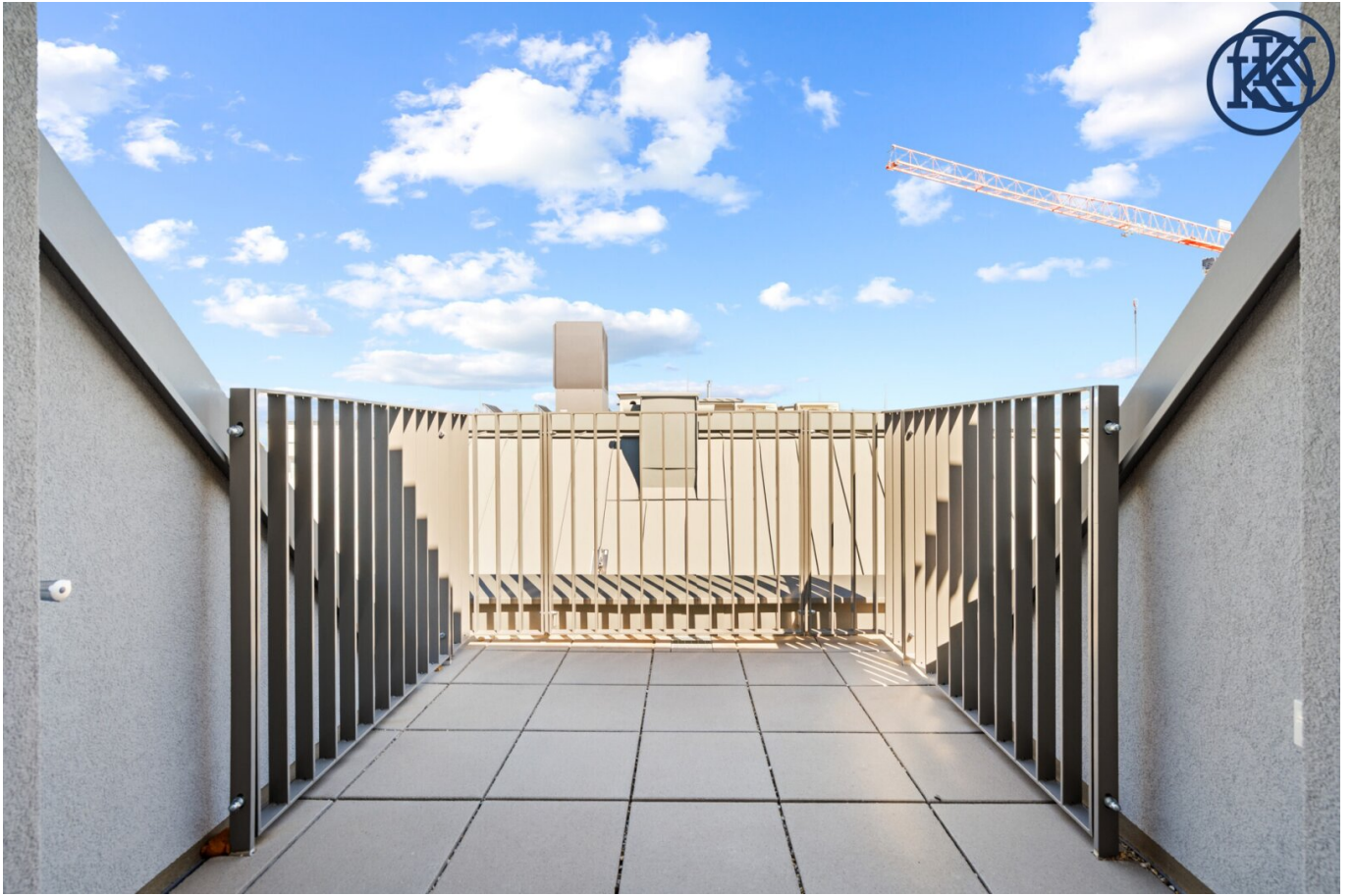
T +43 1 890 98 33
H +43 664 88933542

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













KLASAN & PARTNER

Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilienmaklerin

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





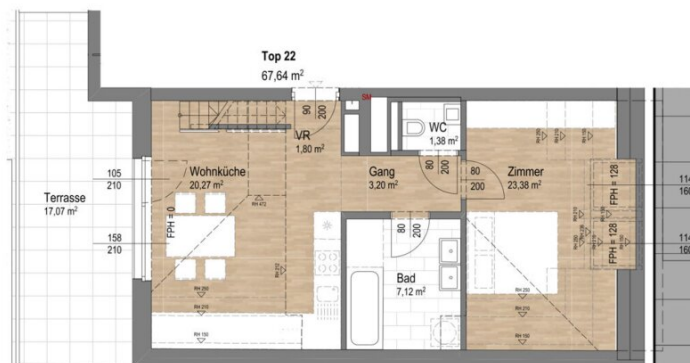


ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

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



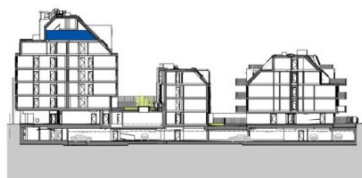
0 5



2. Dachgeschoss



Schnitt



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architektururteilen. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

2LIVING
ROHA IMMOBILIEN
Julius Payer Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufsee205
PROJEKTRICHTUNGS GmbH



TOP 22 2.-3.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	1,80m²
WC	1,38m²
Bad	7,12m²
Gang	3,20m²
Wohnküche	20,27m²
Zimmer	23,38m²
Galerie	10,51m²
SUMME	67,64m²

Terrasse	17,07m²
Terrasse	4,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEES 205"
DONAUFLDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH



2LIVING ROHA IMMOBILIEN
Julius Payer Gasse 7, 1120 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 461 94 79

Donaufee205
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH



TOP 22 2.-3.DG

Wohnnutzfläche

Vorraum	1,80m ²
WC	1,38m ²
Bad	7,12m ²
Gang	3,20m ²
Wohnküche	20,27m ²
Zimmer	23,38m ²
Galerie	10,51m ²
SUMME	67,64m ²

Terrasse	17,07m ²
Terrasse	4,79m ²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEER 205"
DONAUFLER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

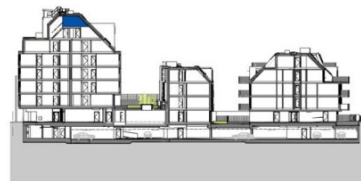
Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH



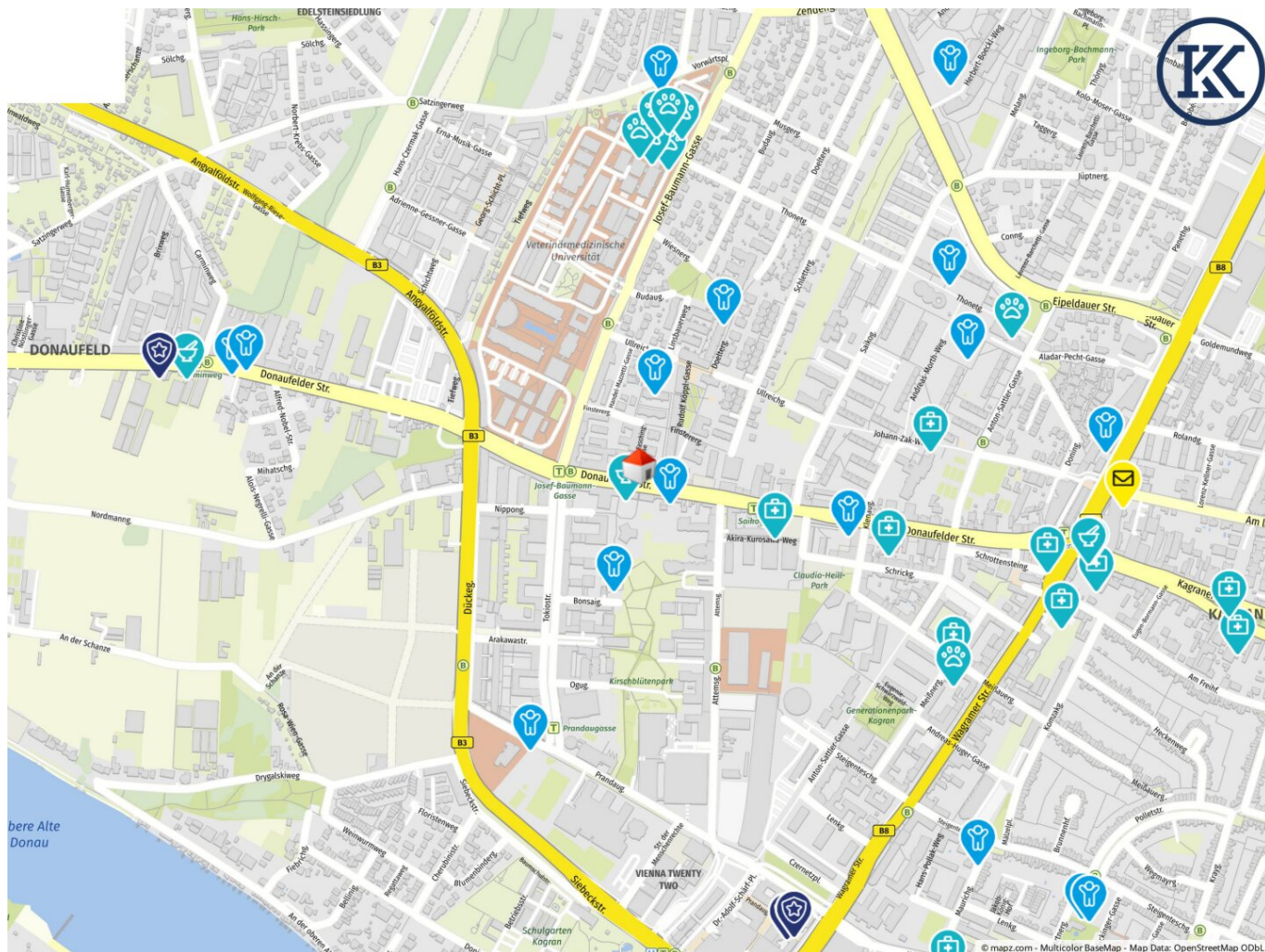
3. Dachgeschoss

Schnitt



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturlicht. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.





Objektbeschreibung

Ein Nest zum Verlieben – Wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse nahe U1 Kagraner Platz

Die Wohnung ist für drei Jahre vermietet und bietet einen attraktiven Zinssatz – ideal für Anleger oder alle, die ein Investment mit Perspektive suchen.

Schlüsselfertig für Anleger zzgl 20 %: 426.900 Euro

Hoch oben im Dachgeschoss eines modernen Neubaus (Fertigstellung 2024) erwartet Sie ein Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung – er ist ein Zuhause voller Licht, Luft und Liebe.

Ein Platz zum Ankommen, Aufblühen und Wohlfühlen.

Bereits beim Eintreten wird spürbar: Diese Wohnung hat Charakter. Durchdacht geplant, liebevoll gestaltet und mit einem Herzstück, das jedes Wohngefühl krönt – eine südseitige Terrasse, die sich wie ein kleines Paradies über den Dächern der Stadt anfühlt.

Die Raumaufteilung – durchdacht & charmant:

Zentrales Vorzimmer – der ruhige Mittelpunkt mit praktischer Verbindung zu allen Räumen

Separates WC mit Handwaschbecken auf der linken Seite

Modernes Badezimmer mit stilvollen Fliesen gegenüber

Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse – hier trifft man sich, hier lebt man

Sonnige Terrasse – ein Ort für Sonnenstunden, Kaffeepausen und Abendmomente

Die Wohnung ist aktuell vermietet für einen monatlichen Mietzins von 1.399,00€

Besonderes Highlight:

Über eine elegante Treppe geht es hinauf zur Galerieebene – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder kreative Rückzugsoase. Der Ausblick zur Straße bringt Sonne und Stadtnähe ins Gleichgewicht.

Im hinteren Bereich liegt das ruhige Schlafzimmer auf der Nordseite – ideal für entspannte Nächte und erholsames Abschalten.

Das macht diese Wohnung so besonders:

3 Zimmer auf zwei Ebenen mit intelligentem Schnitt

Galerie mit Blick & Stil

Südseitige Terrasse – charmant & sonnig

Fußbodenheizung mit moderner Luftwärmepumpe – energieeffizient & angenehm

Inventar inklusive – alles bleibt, wie es ist

Beste Infrastruktur – wenige Schritte zur U1 Kagraner Platz

Für Fragen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte den zuständigen Maklerassistenten:

Herr Julian Klasan

Tel: +43 664 88933542

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 <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap