

**U1-Anbindung & Urbaner Rückzugsort: 49 m²
DG-Apartment mit 11 m² Privatterrasse – Sofort beziehbar!**



Gebäude

Objektnummer: 1970/469

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	48,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

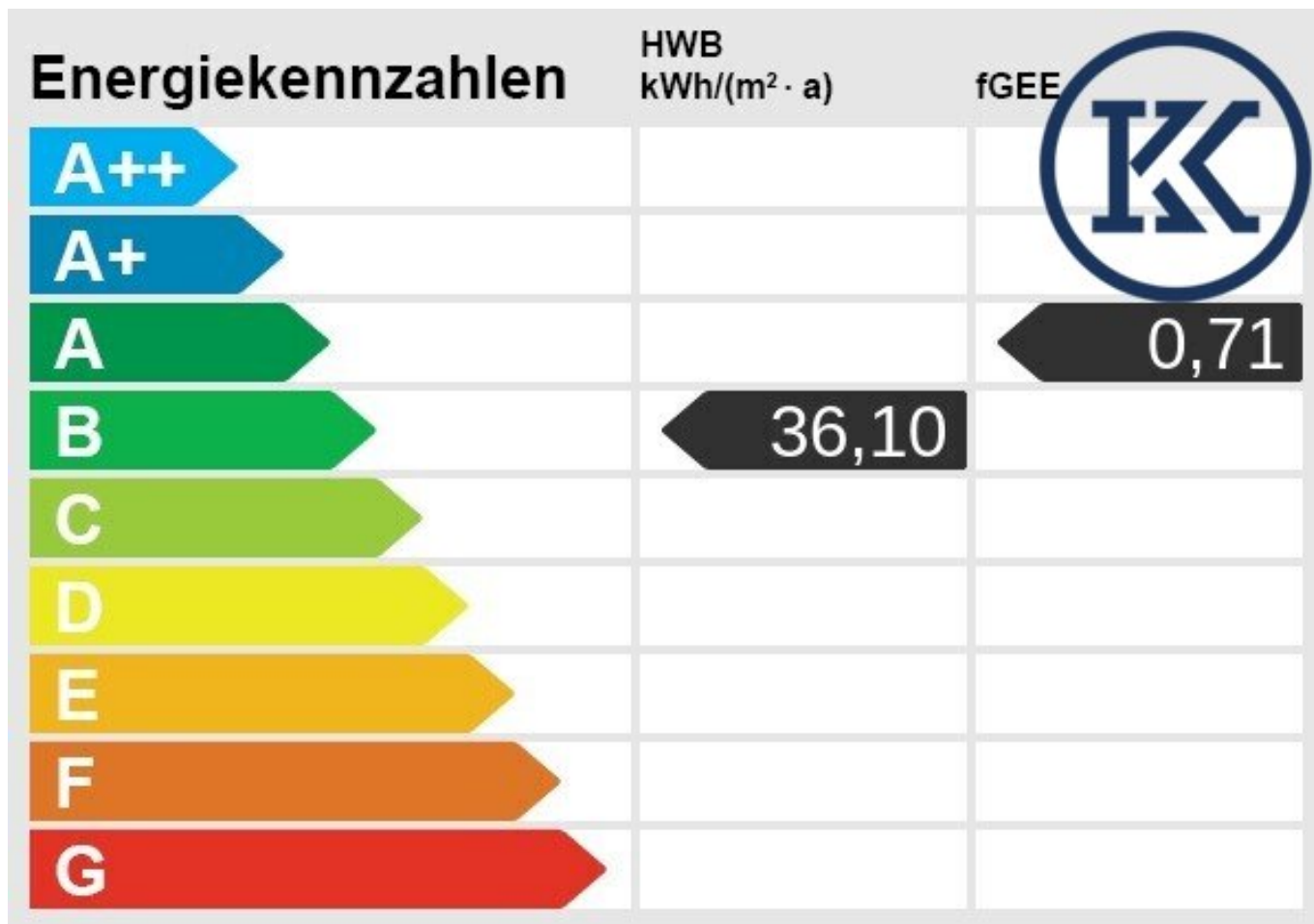
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890
H +43 699

Gerne stehen
Verfügung.







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 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.

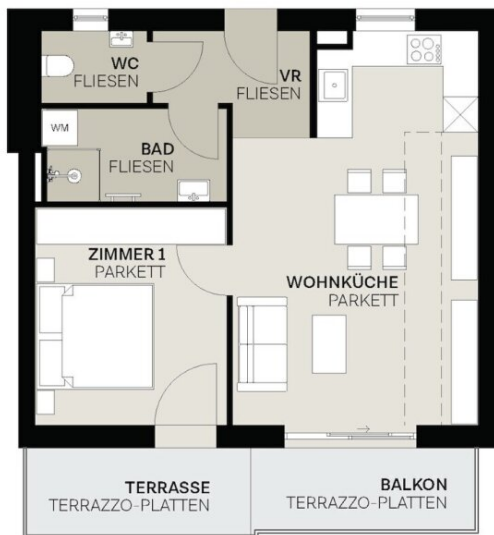
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

AG3

Argonautenstraße 3
1220 Wien

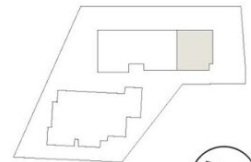


TOP 6



TOP 6, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss



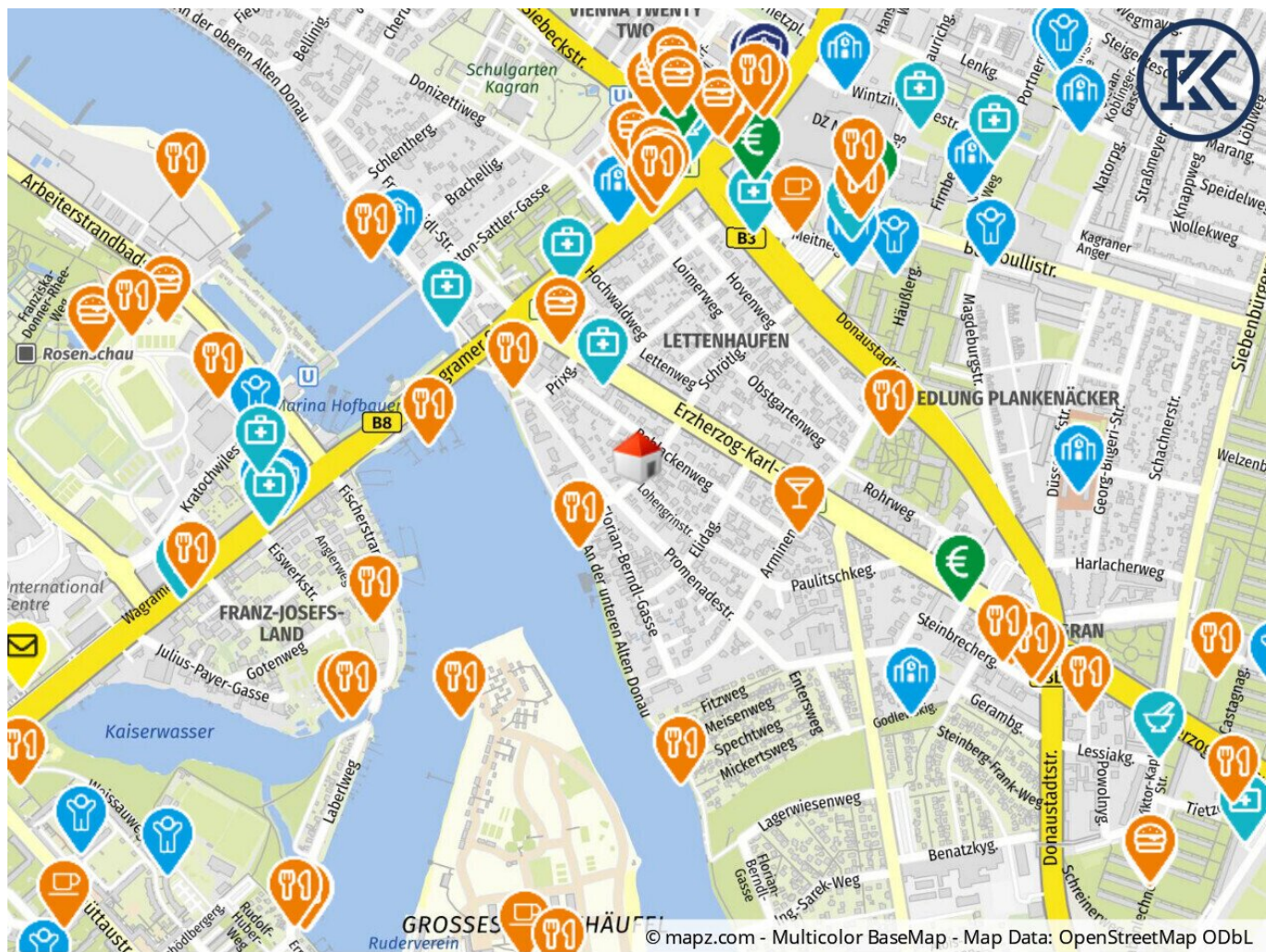
Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 48,64 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 5,47 m ²
zzgl. Balkon	ca. 5,47 m ²

Vorraum	ca. 4,06 m ²
Bad	ca. 4,87 m ²
Wohnküche	ca. 25,18 m ²
Zimmer 1	ca. 12,31 m ²
WC	ca. 2,22 m ²





Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss dieses Neubaus finden Sie dieses helle und moderne 2-Zimmer-Apartment. Die effiziente Wohnfläche von 48,64 m² wird durch eine beeindruckende 10,94 m² große Freifläche optimal ergänzt, die als Balkon oder Terrasse konzipiert ist und reichlich Platz für Mahlzeiten im Freien bietet. Die Wohnung profitiert von viel Licht und einer ruhigen Atmosphäre, typisch für Dachgeschoss-Einheiten. Die Lage nahe der Alten Donau bietet einen einzigartigen Lebensstil mit hohem Erholungswert.

Ausstattungs Highlights:

Hochwertige Ausstattung: Ausgestattet mit gebürstetem Eichenparkett und elegantem Feinsteinzeug in den Nasszellen.

Energieeffizienz: Beheizung über moderne Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe. Das Gebäude wurde in Niedrigenergie-Hausstandard in Massivbauweise errichtet.

Komfort: Dreifach-verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz sorgen für optimales Klima und Ruhe. Im gesamten Apartment finden Sie Türen mit einer komfortablen Höhe von 2,10 Metern.

Zusatznutzen: Kellerabteil, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind vorhanden.

Rechtliche Information: Die Finanzierung ist durch das 100-jährige Baurecht auf dem Grund des Stift Klosterneuburg gesichert. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Vorsorge (Netto): 467.000 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) - <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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap