Wohnen am Wasser: Stilvolle 84 m² nahe Kaiserwasser – mit Klimaanlage & Terrasse



Render-Außenbereich

Objektnummer: 1970/483

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	83,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	649.900,00 €

Provisionsangabe:

23.396,40 € 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



























































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.

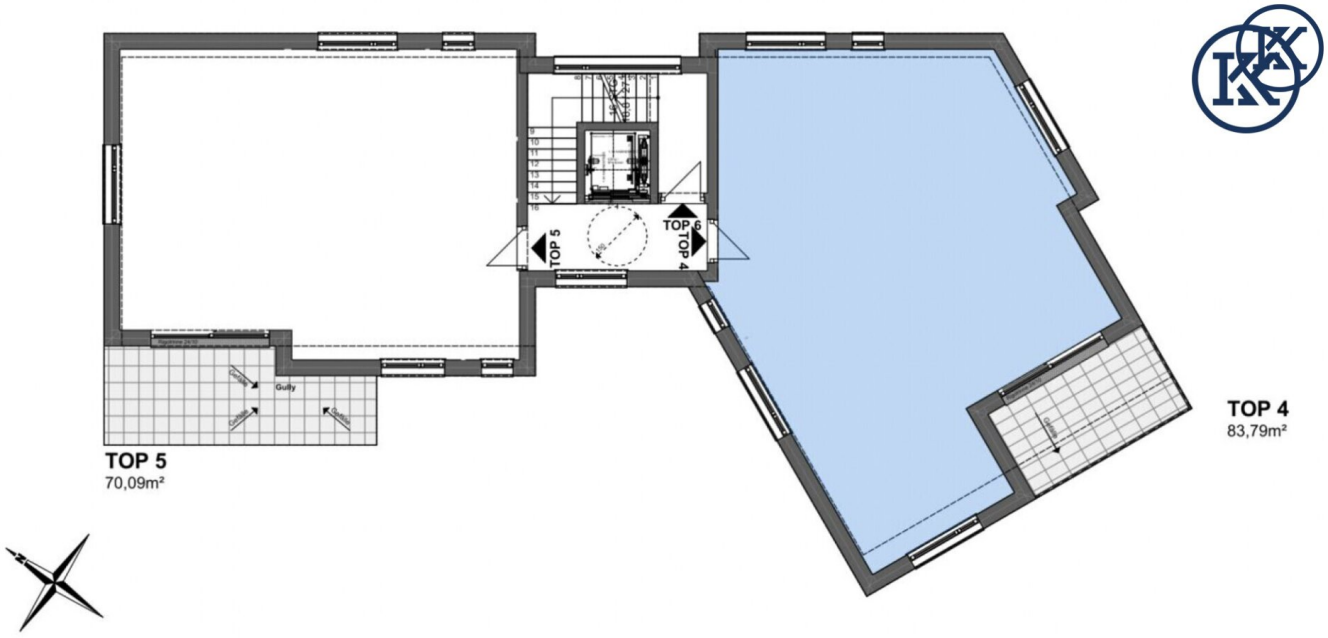
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

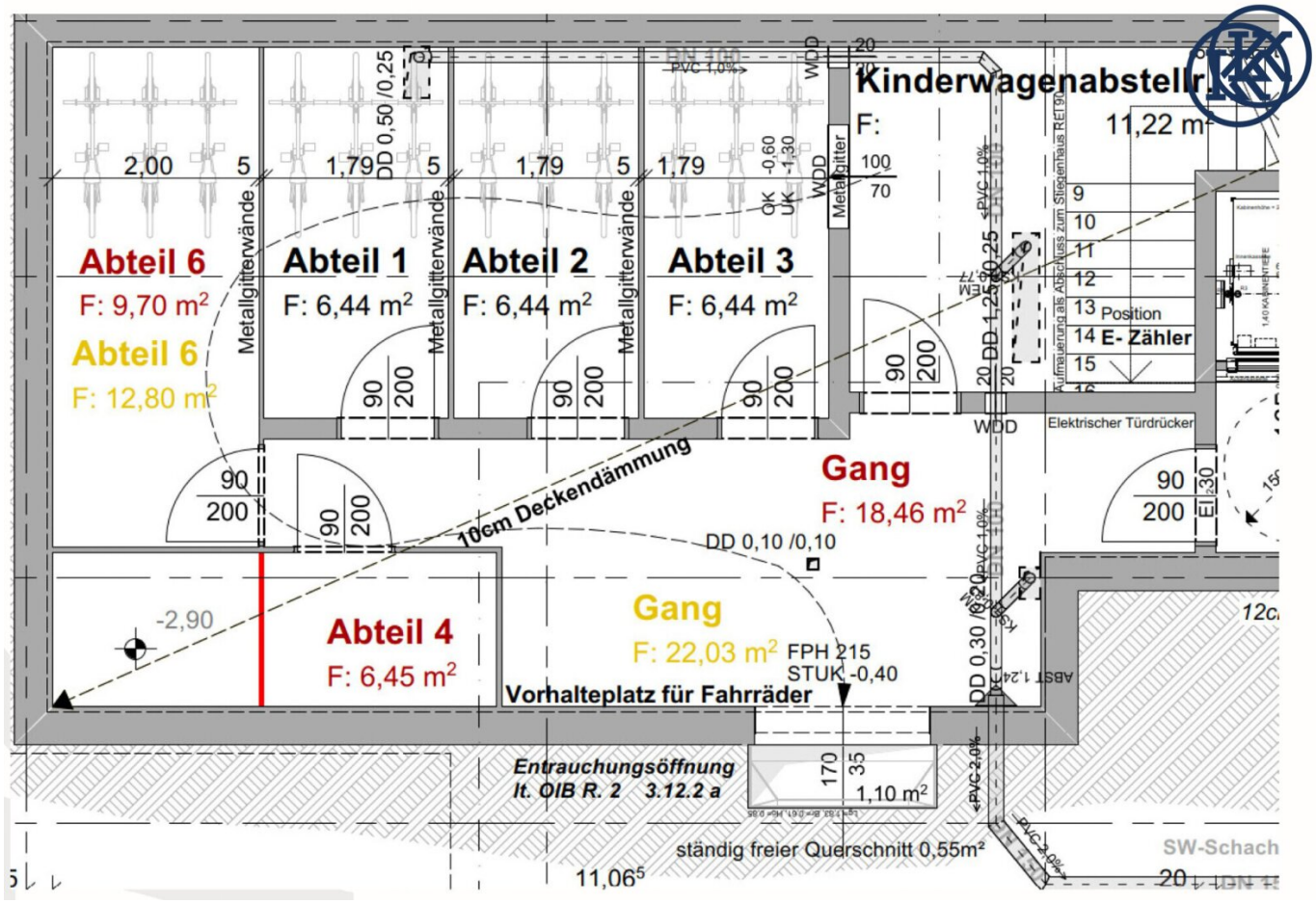


TOP 4


WM
Bad
F: 4,94 m²
Zimmer
F: 11,68 m²
A.R.
F: 1,85 m²
WC
F: 1,34 m²
Diele
F: 6,09 m²
WC
F: 2,10 m²
K/E/W
F: 29,50 m²
Zimmer
F: 11,73 m²
Zimmer
F: 14,61 m²
Terrasse
F: 11,15 m²
Gefälle
N
0
5
10 m

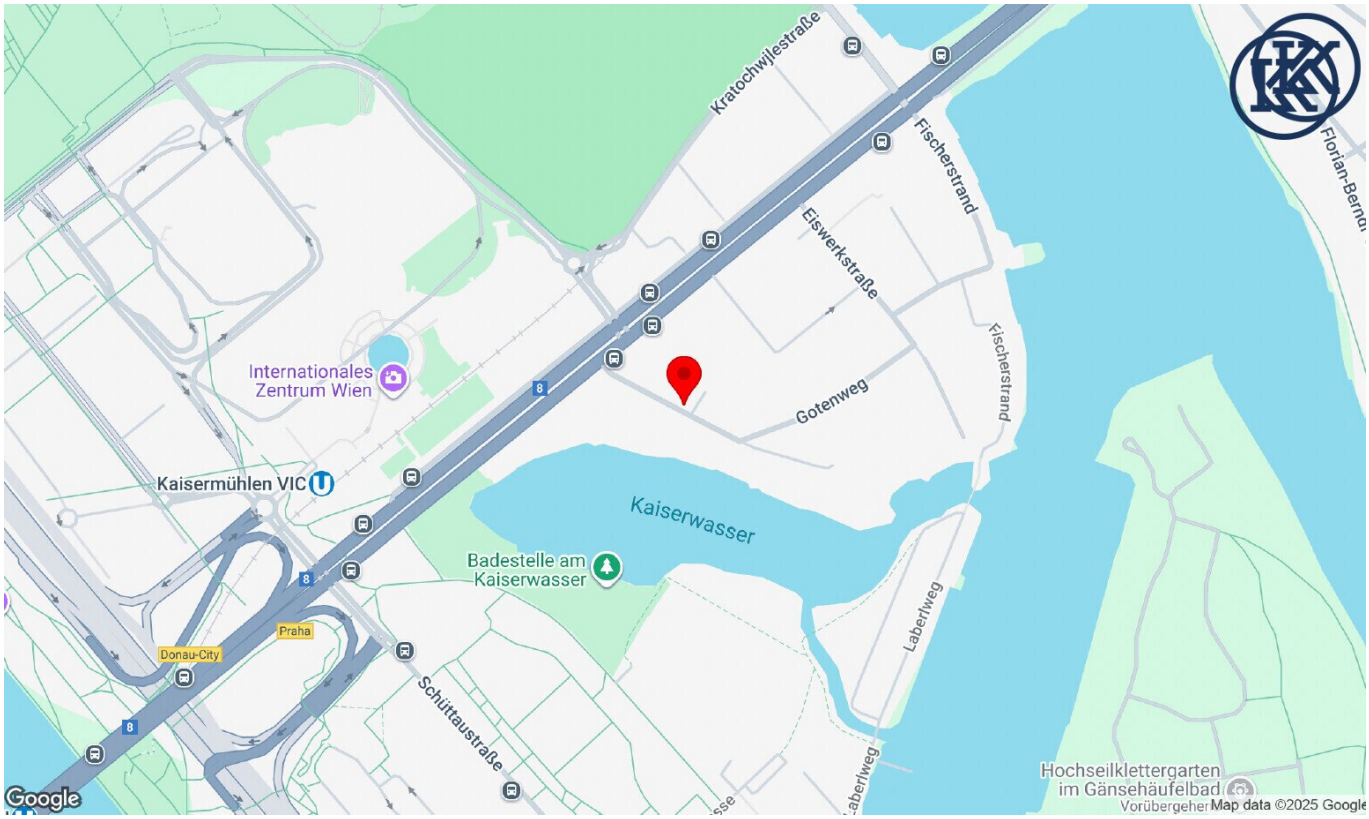



TOP 5
TOP 6
TOP 4
Gully
TOP 5
70,09m²
TOP 4
83,79m²

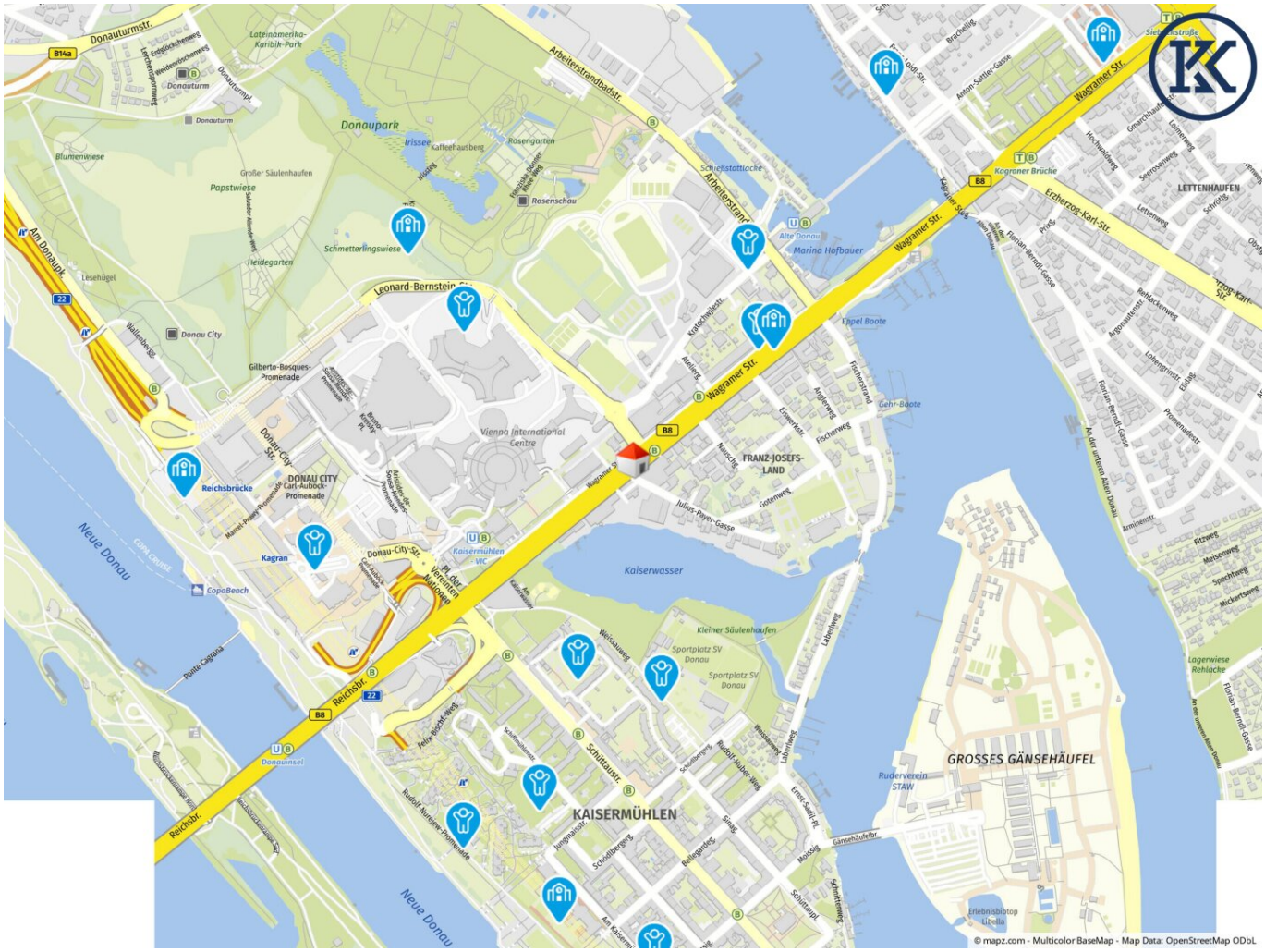

Kinderwagenabstellr.
F:
11,22 m²
Abteil 6
F: 9,70 m²
Abteil 6
F: 12,80 m²
Abteil 1
F: 6,44 m²
Abteil 2
F: 6,44 m²
Abteil 3
F: 6,44 m²
Metallgitterwände
Metallgitter
2,00
1,79
1,79
1,79
DD 0,50 /0,25
PVC 1,0%
WDD
OK -0,60
UK -1,30
100
70
9
10
11
12
13 Position
14 E- Zähler
15
Aufmauerung als Abschluss zum Stiegenhaus REI 90
DD 1,25 /0,25
Elektrischer Türdrücker
10cm Deckendämmung
Gang
F: 18,46 m²
DD 0,10 /0,10
Gang
F: 22,03 m²
FPH 215
STUK -0,40
Abteil 4
F: 6,45 m²
-2,90
Vorhalteplatz für Fahrräder
DD 0,30 /0,20
Entrauchungsöffnung
lt. OIB R. 2 3.12.2 a
170
35
1,10 m²
ständig freier Querschnitt 0,55m²
SW-Schach
11,06
90
200
EI 30

Übersichtslageplan




Kratochwilestraße
Fischerstrand
Eiswerkstraße
Internationales Zentrum Wien
Gotenweg
Fischerstrand
Kaiserwasser
Kaisermühlen VIC
Badestelle am Kaiserwasser
Praha
Donau-City
Schüttaustraße
Laberlweg
Hochseilklettergarten im Gänsehäufelbad
Google
Map data ©2025 Google


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

Modernes Wohnen am Kaiserwasser – 84 m² Ruheoase mit Terrasse & Klima

Bitte beachten Sie der Grundriss ist veränderbar!!!

Dieses Zuhause kombiniert modernes Design, höchste Energieeffizienz und eine traumhafte Lage – eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubaus in der Julius-Payer-Gasse 7, mitten im beliebten Kaisermühlen. Sie befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit einer Laufzeit bis 2120. Ursprünglich wurde die Einheit als Büro genutzt, ist aber kaum verwendet worden und präsentiert sich heute in sehr neuwertigem, beinahe unbenutztem Zustand – ideal für alle, die ein modernes, gepflegtes Zuhause suchen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ (U1) erreichen Sie in unter 8 Minuten zu Fuß, wodurch Sie schnell im Stadtzentrum sind. Rundherum liegen Wiens beliebteste Erholungsgebiete – Kaiserwasser, Alte Donau, Neue Donau, Donauinsel und Gänsehäufl – alle fußläufig erreichbar. Das Donauzentrum sorgt für umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, die UNO-City für internationales Flair.

Beim Betreten erwartet Sie ein helles, einladendes Vorzimmer. Die großzügige Wohnküche mit offenem Grundriss wird zum Mittelpunkt Ihres Alltags – hier wird gemeinsam gekocht, gelacht und entspannt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die 11,15 m² große Terrasse, die Ihnen einen ruhigen und grünen Rückzugsort bietet.

Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig, das moderne Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet. Zwei getrennte WCs, ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil (6,45 m²) bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Eine integrierte Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch Qualität und moderne Technik:

Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise

Fußbodenheizung mittels Wasser-Wasser-Wärmepumpe

Kühlung über die Wärmepumpe in Wohn- und Schlafräumen

Dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster

Elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz

Hochwertige Böden (Fliesen & Parkett)

Personenlift im Haus

Diese Wohnung bietet ein nahezu neuwertiges Wohngefühl, vereint mit hoher Energieeffizienz und einer der begehrtesten Lagen Wiens – perfekt für alle, die komfortables Wohnen am Wasser mitten in der Stadt suchen.

Details auf einen Blick:

Kaufpreis: € 649.900,-

Baurechtszins monatlich: € 296,-

Stellplatz optional: € 13.000,-

Wohnfläche: ca. 83,84 m²

Keller: ca. 6,45 m²

Terrasse: ca. 11,15 m²

Zimmer: 4

Bad: 1

WCs: 2

Abstellraum: 1

Etage: 1. OG

Heizung: Fußbodenheizung

Kühlung: Wärmepumpe + Klimaanlage (Splitgeräte)

Zustand: sehr neuwertig (zuvor Büro, kaum benutzt)

Baujahr: 2021

Energiekennzahlen: HWB B 34,3 kWh/m²a | fGEE A+ 0,64

Baurecht bis 2120

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