

## **Wohnen am Wasser: Stilvolle 84 m<sup>2</sup> nahe Kaiserwasser – mit Klimaanlage & Terrasse**



Umgebung

**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 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 6,45 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 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



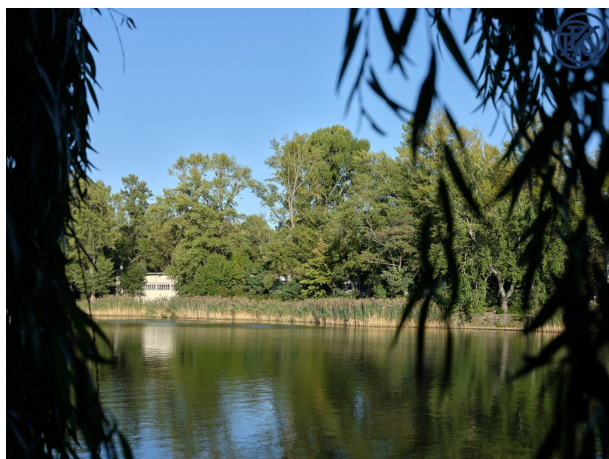


































360°

**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





## Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilienmaklerin

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.



[www.klasan-immobilien.at](http://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**



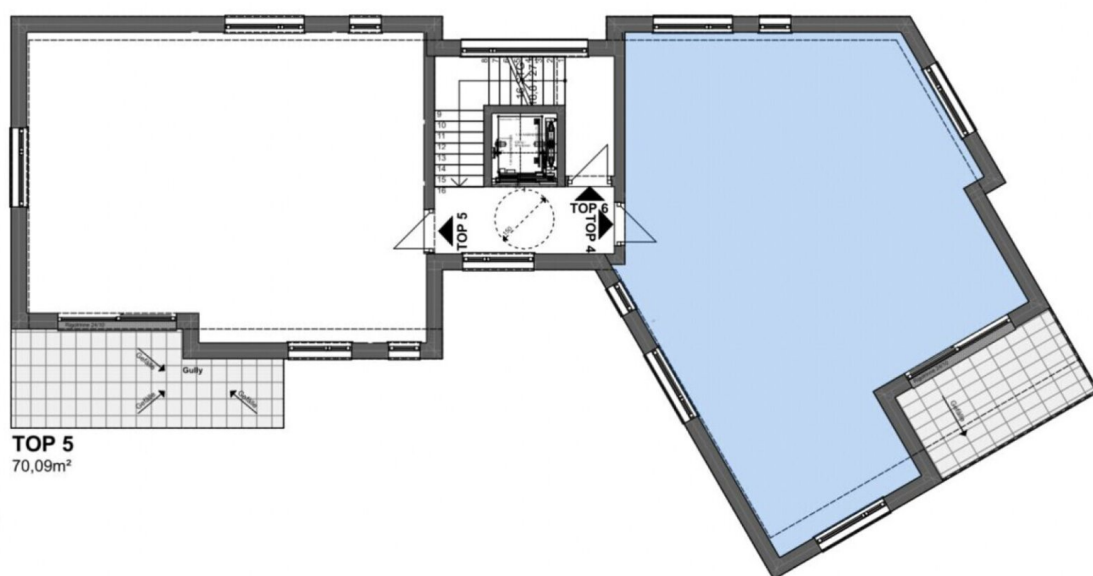


# TOP 4



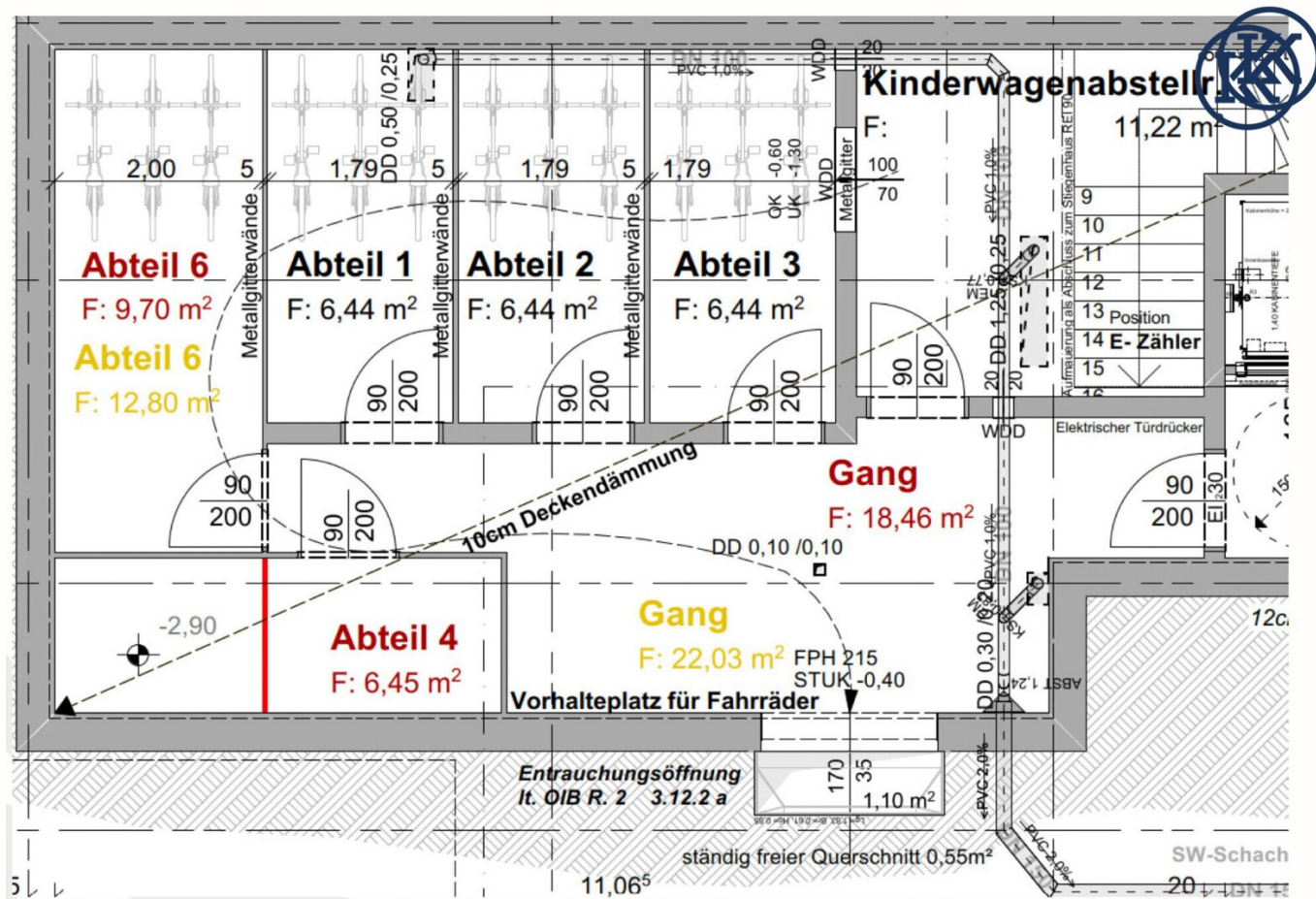






**TOP 5**  
70,09m<sup>2</sup>

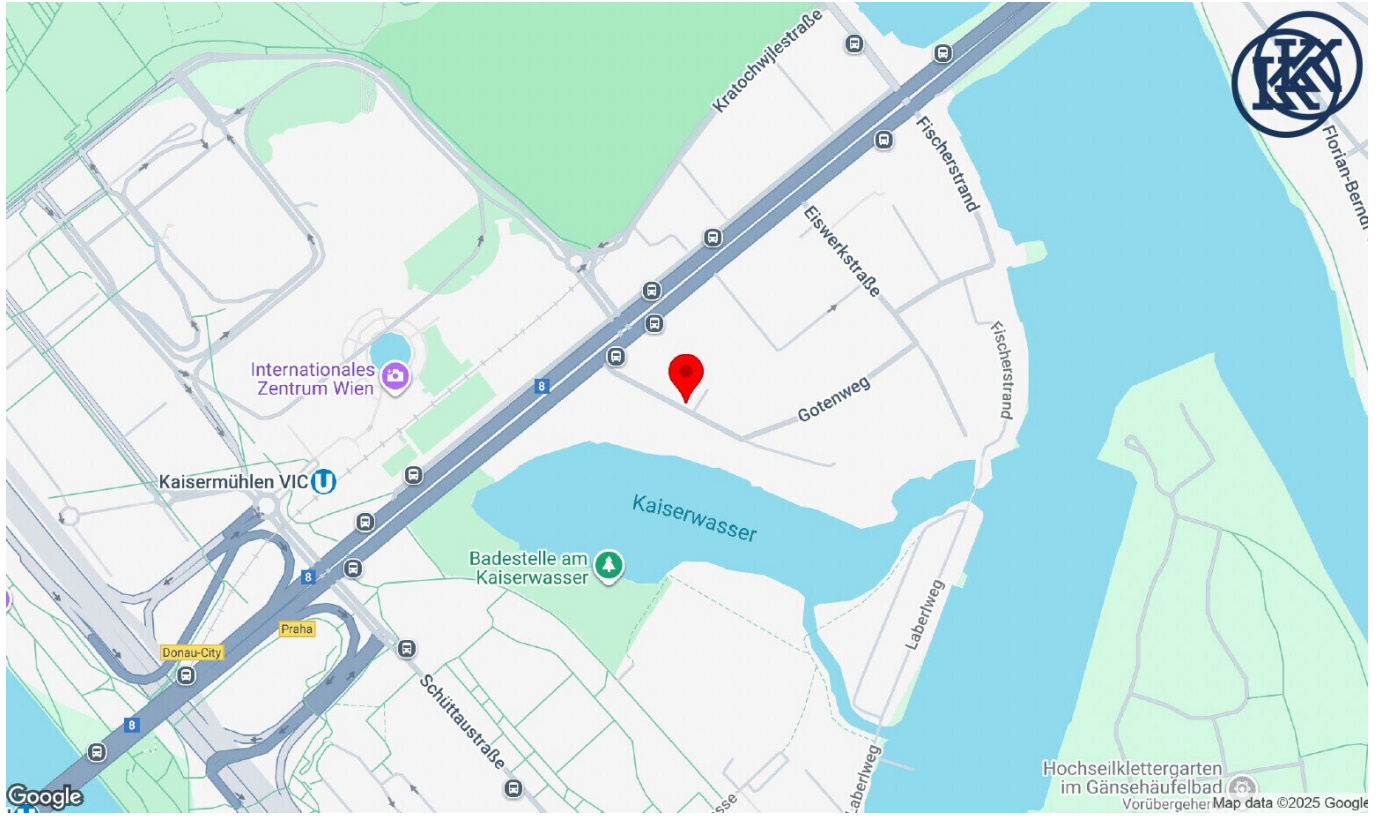
**TOP 4**  
83,79m<sup>2</sup>





# Übersichtslageplan

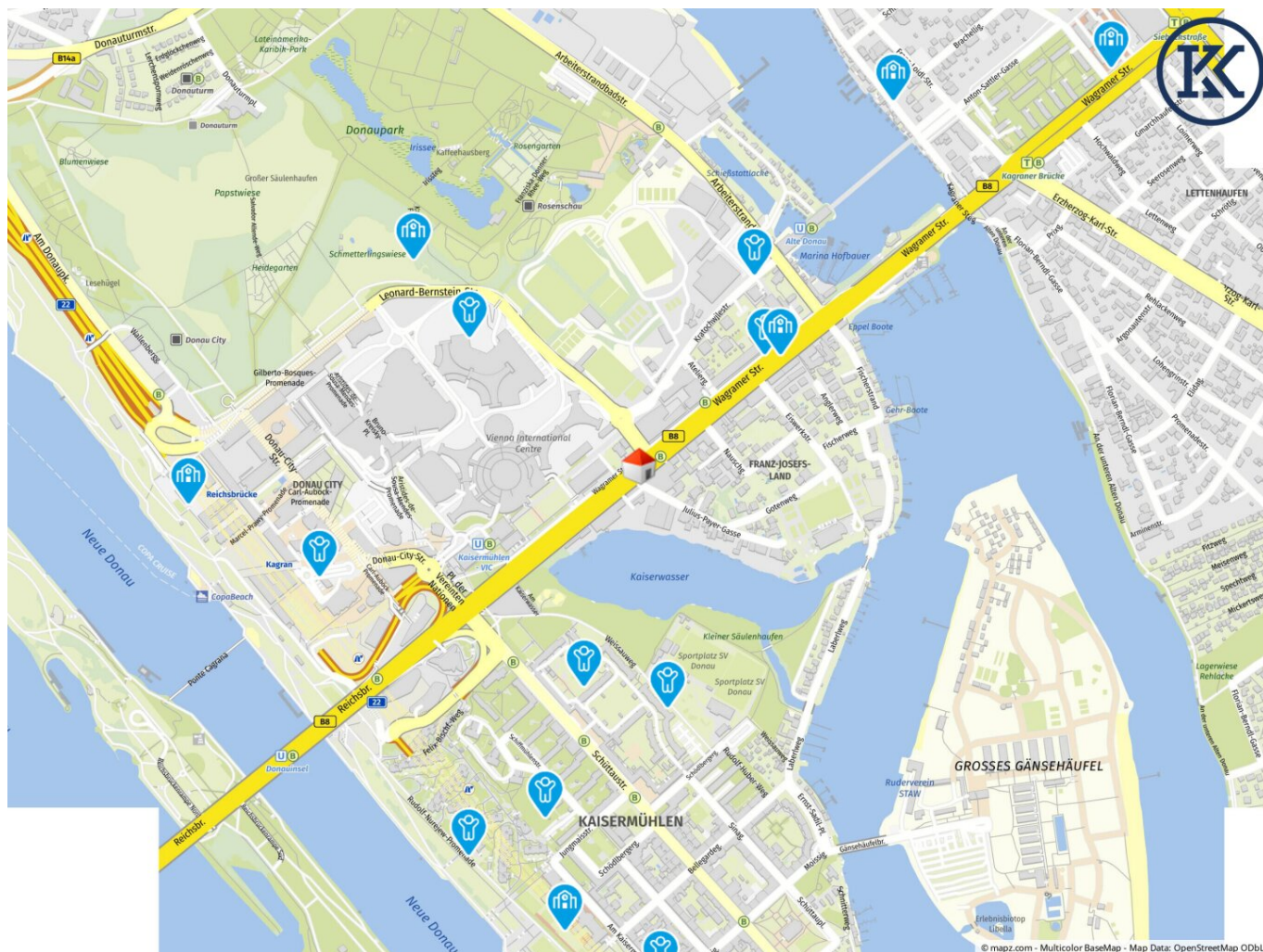














## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen am Kaiserwasser – 84 m<sup>2</sup> 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 Gänsehäufel – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6,45 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 11,15 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a | 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) - <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