

Kleines Dachgeschoss-Juwel – Ideal für Singles, Paare oder Anleger



Lage

Objektnummer: 1970/495

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
USt.:	16,76 €
Provisionsangabe:	

20.340,00 € 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 98 33





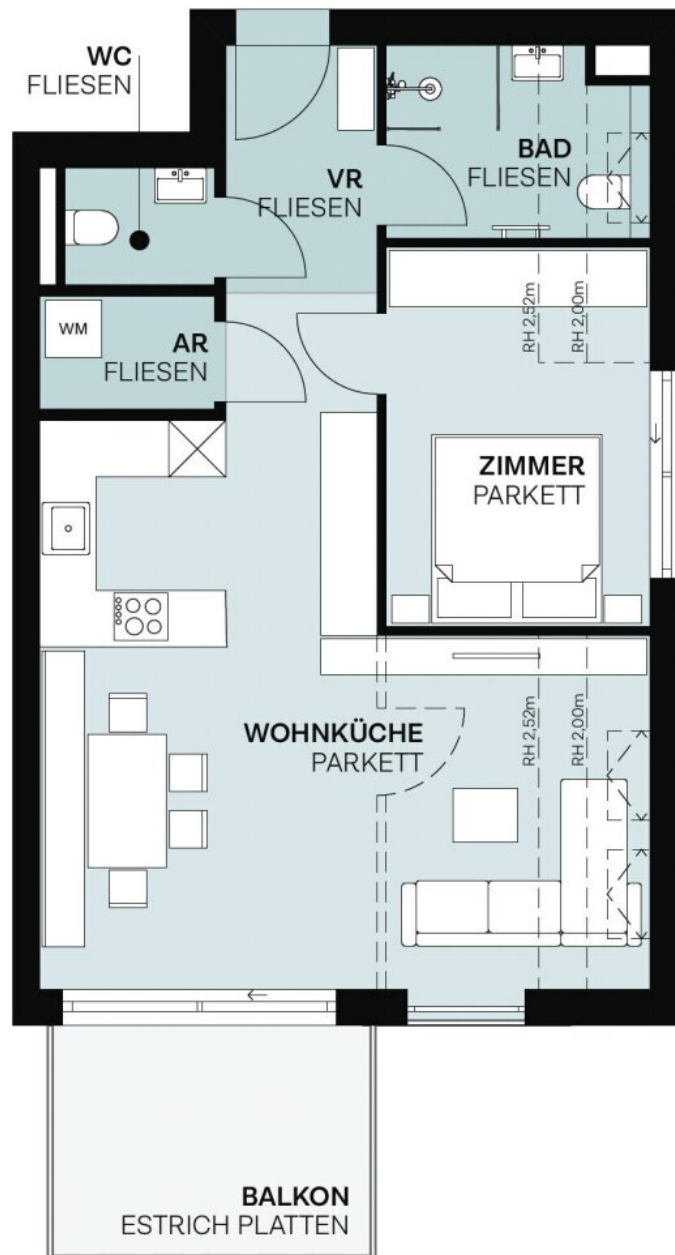




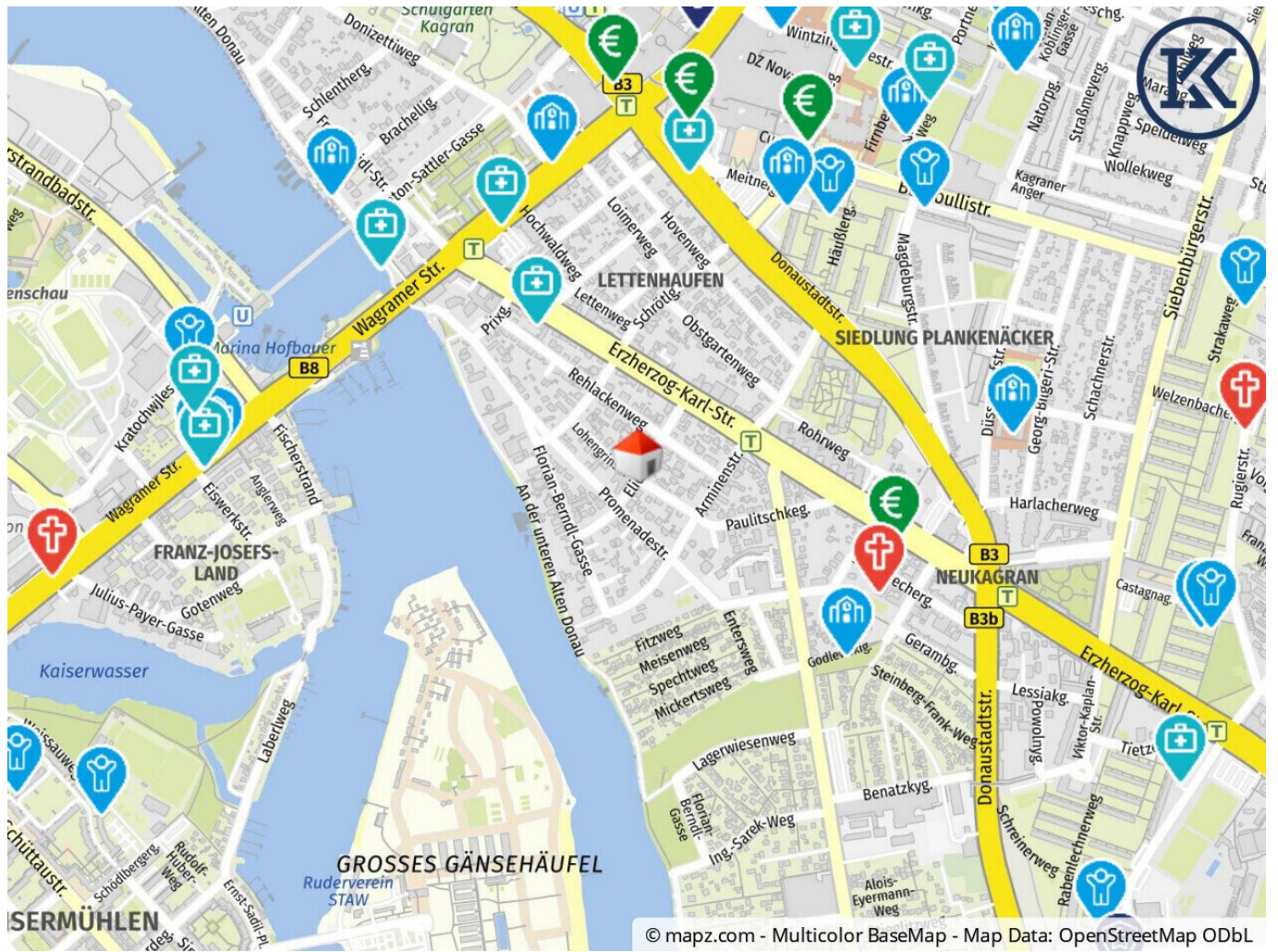


Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		TK 0,65
A+		
A		
B	39,10	
C		
D		
E		
F		
G		

TOP 6







Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung entsteht im hochwertigen Neubauprojekt EG24 an der Alten Donau. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen, die Fertigstellung ist für 2026/2027 geplant. Je nach Baufortschritt sind individuelle Grundrissanpassungen derzeit teilweise noch möglich, sodass zukünftige Eigentümer ihre Wohnung nach persönlichen Vorstellungen mitgestalten können.

Mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 59,24 m² bietet diese kompakte, aber hervorragend geschnittene Wohnung ein modernes und effizientes Wohnkonzept im obersten Geschoss. Der durchdachte Grundriss nutzt den vorhandenen Raum optimal und schafft trotz der kompakten Größe ein helles, offenes und angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 8,48 m² große Balkon, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Hier entsteht ein privater Rückzugsort mit Blick auf die ruhige, grüne Umgebung der Alten Donau – ideal für entspannte Morgenstunden, gemütliche Abende oder eine kleine Auszeit vom Alltag.

Ein privates Kellerabteil mit ca. 6,73 m² bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt die Wohnung funktional.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare sowie als attraktive Vorsorge- oder Anlagewohnung. Die begehrte Lage im Dachgeschoss, die Nähe zur Alten Donau und die Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Infrastruktur machen diese Einheit zu einer besonders attraktiven Wohnmöglichkeit innerhalb des Projekts.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: € 521.000,–

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 <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

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