Gartenwohnung mit XXL Garten an der Alten Donau



Projekt - EG24

Objektnummer: 1970/498

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	93,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	158,85 m²
Keller:	5,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
USt.:	30,01 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals

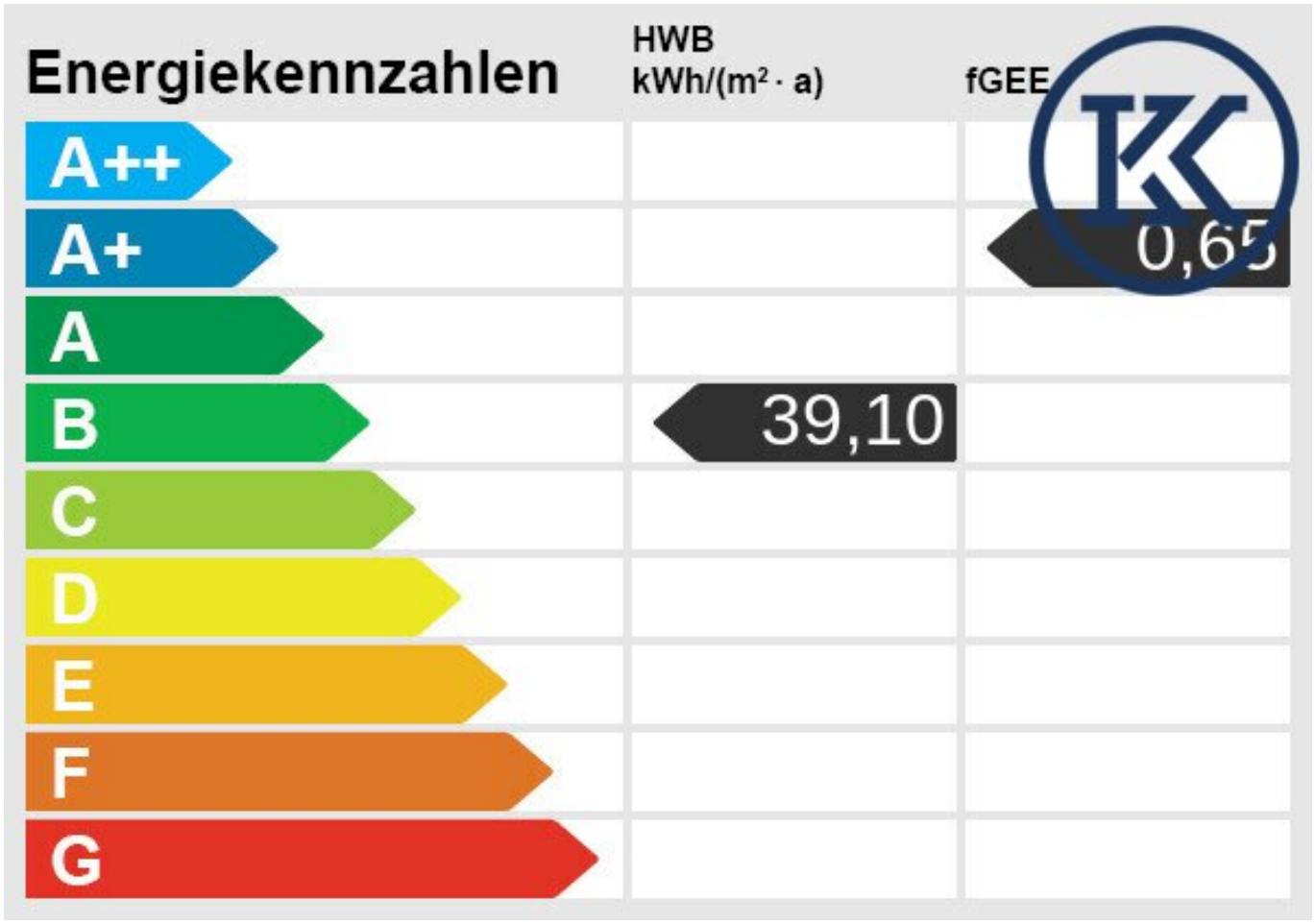


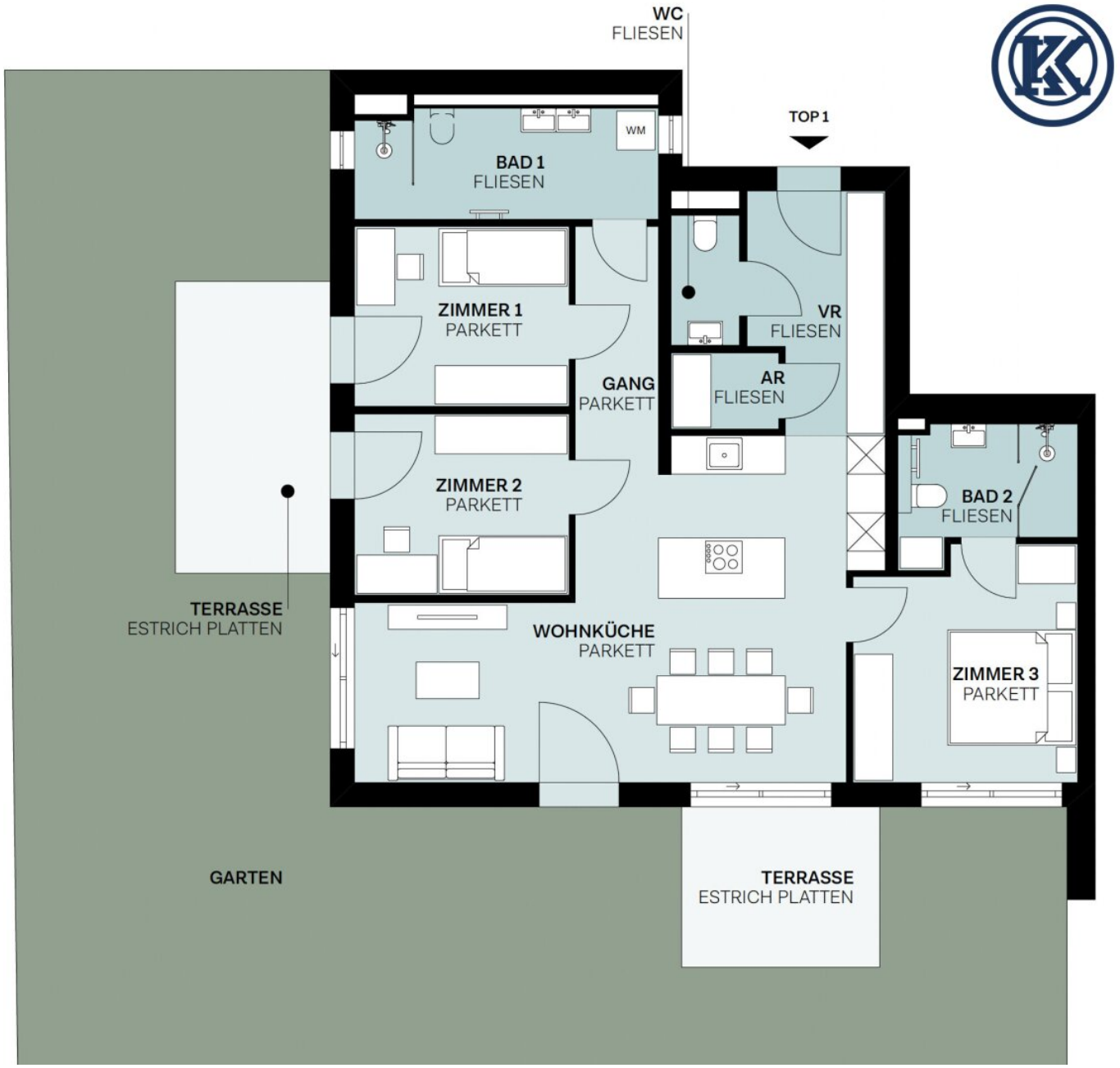




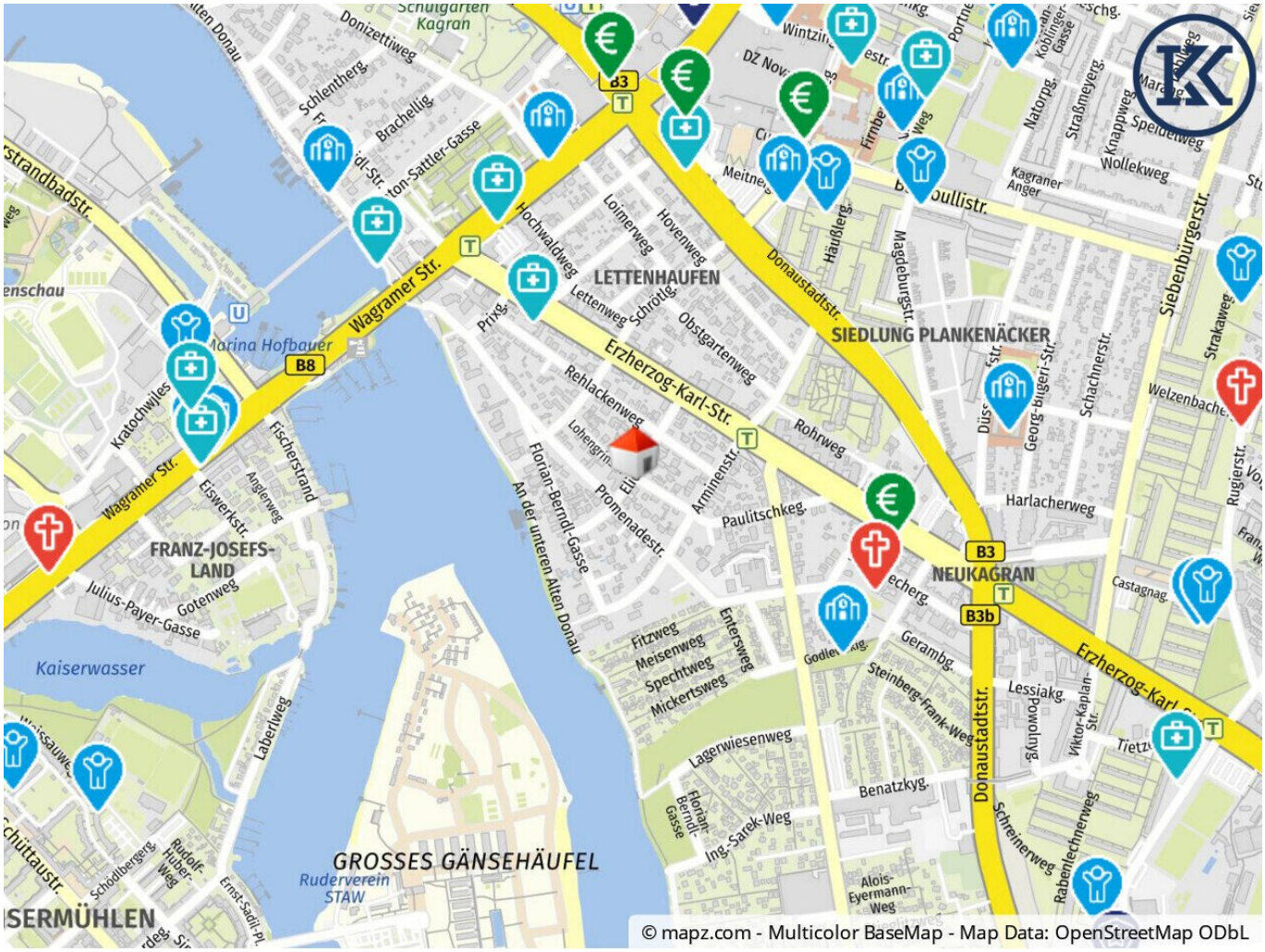





Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
39,10
0,65


WC
FLIESEN
TOP 1
WM
BAD 1
FLIESEN
ZIMMER 1
PARKETT
GANG
PARKETT
VR
FLIESEN
AR
FLIESEN
ZIMMER 2
PARKETT
BAD 2
FLIESEN
TERRASSE
ESTRICH PLATTEN
WOHNKÜCHE
PARKETT
ZIMMER 3
PARKETT
GARTEN
TERRASSE
ESTRICH PLATTEN


Kagraner Brücke
Kagraner Brücke
Hochwaldweg
Seerosenweg
Lettenweg
Dornrosenweg
Schrötlgasse
Hovenweg
Obstgartenweg
Donaustadtstraße
Erzherzog-Karl-Straße
Prixgasse
Florian-Berndl-Gasse
Argonautenstraße
Rehlackenweg
Arminenstraße
Alfred-Klinkan-Hof
Rohrweg
Eldagasse
Lohengrinstraße
Promenadestraße
Industriestraße
Paulitschkegasse
An der unteren Alten Donau
Takeda
Fitzweg
Meisenweg
Goldammerweg
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


LETTENHAUFEN
SIEDLUNG PLANKENÄCKER
NEUKAGRAN
FRANZ-JOSEFS-LAND
GROSSES GÄNSEHÄUFEL
Ruderverein STAW
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
Schulgarten Kagran
Wagramer Str.
Erzherzog-Karl-Str.
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Fischerstrand
Eiswerkstr.
Anglerweg
Laberlweg
Kratochwilestr.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Promenadestr.
Paulitschkeg.
Rohrweg
Harlacherweg
Lagerwiesenweg
Benatzkyg.
Ing.-Sarek-Weg
Steinberg-Frank-Weg
Gerambg.
Castagnag.
Lessiakg.
Schreinerweg
Alois-Eyermann-Weg
Rabenlechnerweg
Hochwaldweg
Lettenweg
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Fitzweg
Enterweg
Wollekweg
Kagraner Anger
Magdeburgstr.
Schachnerstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Viktor-Kaplan-Str.
Rugierstr.
Welzenbachstr.
Strakaweg
Donizettiweg
Brachellig.
Schlentherg.
Loimerweg
Hovenweg
Schrötlg.
Prixg.
Häußlerg.
Meitnerg.
Firmbergg.
Natorpg.
Straßmeyerg.
Knappweg
Speidelweg
Kohlingergasse
Portnerg.
Wintzingerg.
DZ Nov.
Godlewskyg.
Tietzeg.
Strandbadstr.
Schüttaustr.
Schödlbergerg.
Rudolf-Huber-Weg
Ernst-Sadil-Pl.
B3
B8
B3b
U
T
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Diese großzügige Gartenwohnung 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, wodurch zukünftige Eigentümer ihre Wohnräume nach persönlichen Vorstellungen mitgestalten können.

Auf einer geplanten Wohnfläche von ca. 93,77 m² erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit hellen, offen gestalteten Räumen und großzügigen Fensterflächen, die für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht sorgen.

Der Wohnbereich wird direkt auf eine ca. 18,70 m² große Terrasse führen, die in den außergewöhnlich großzügigen Privatgarten mit rund 158,85 m² übergeht. Diese grüne Oase bietet künftig viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien – ein seltenes Highlight, das das Wohngefühl eines Reihenhauses mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung verbindet

Auch die Lage überzeugt: Die Alte Donau ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar und lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Gleichzeitig sorgen die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die U-Bahn für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Ein privates Kellerabteil mit ca. 5,87 m² ergänzt das Wohnungsangebot und bietet praktischen zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen, hoher Lebensqualität und einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens verbinden möchten.

In der Anlage gibt es ca. 6 Eigentümer.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: € 958.000,–

Eigennutzer Schlüsselfertig: € 990.000,-

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

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