

Gartenwohnung mit XXL Garten an der Alten Donau



Visual 6

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



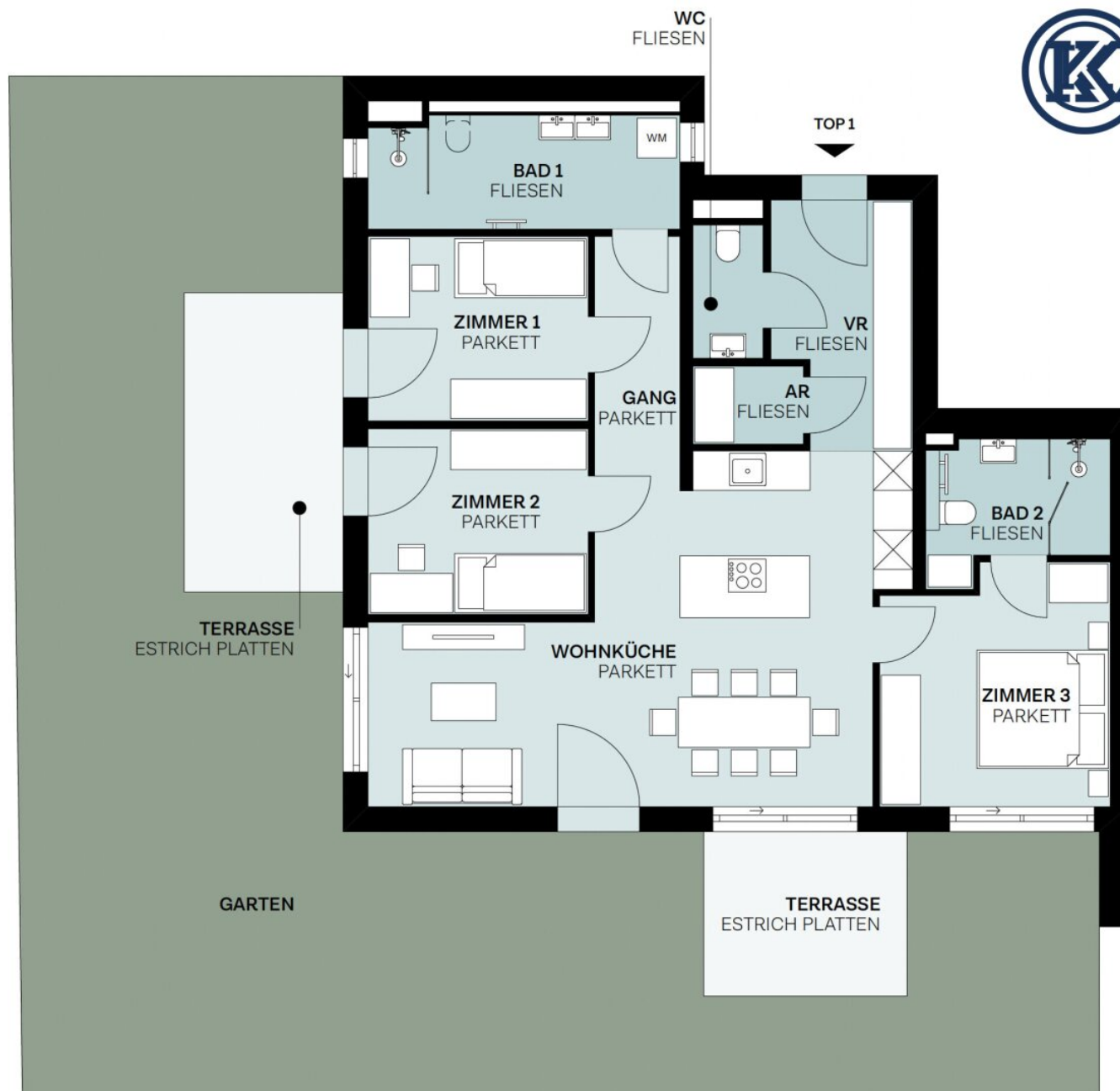




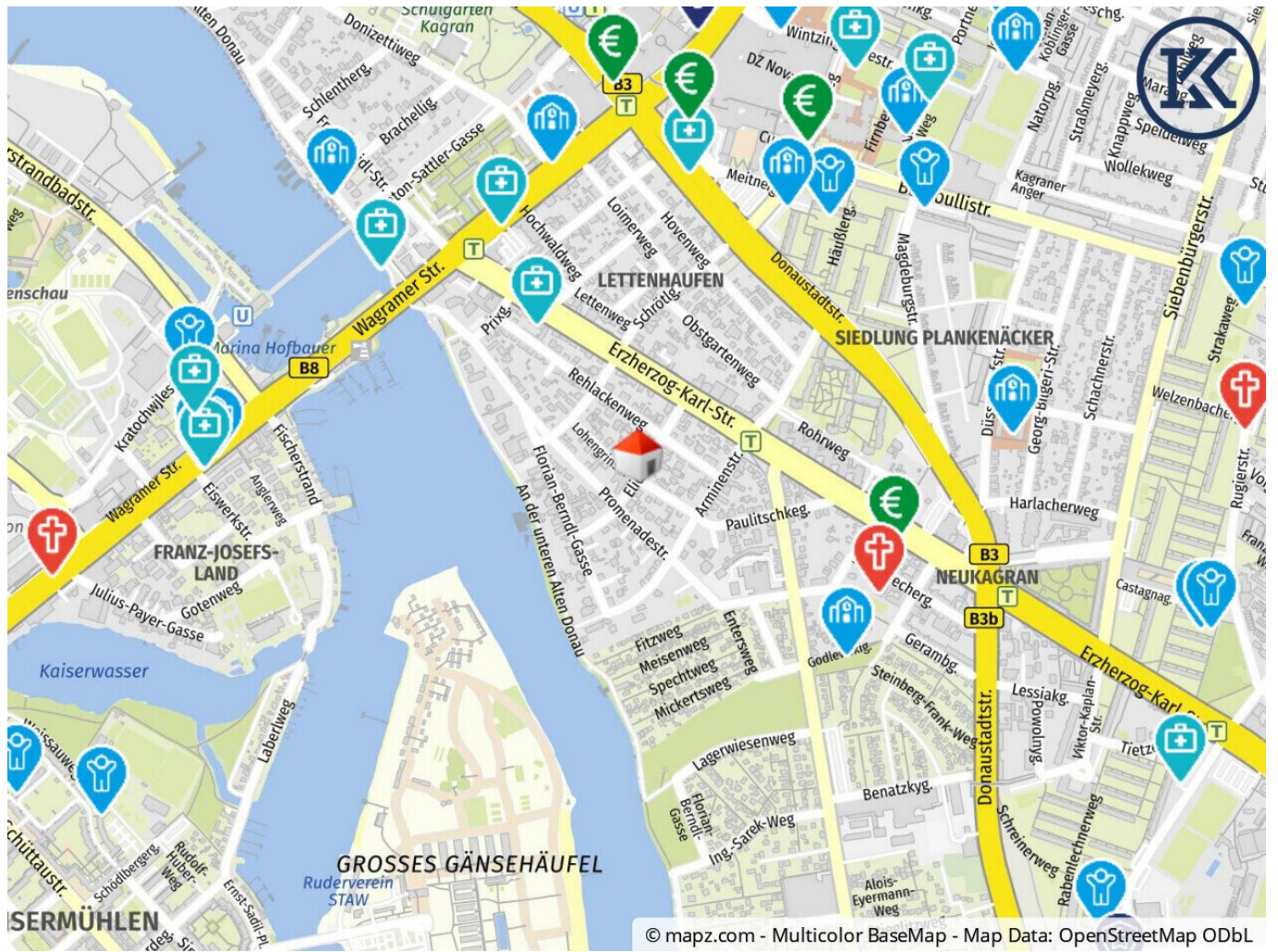




Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		TK 0,65
A+		
A		
B	39,10	
C		
D		
E		
F		
G		







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) - <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