

Sonniges Dachgeschoss-Apartment mit 11,60 m² Terrasse nahe der Alten Donau – Photovoltaik & Erstbezug



Gebäude

Objektnummer: 1970/515

**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:	49,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	204,59 €
USt.:	20,46 €
Provisionsangabe:	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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

1220 V

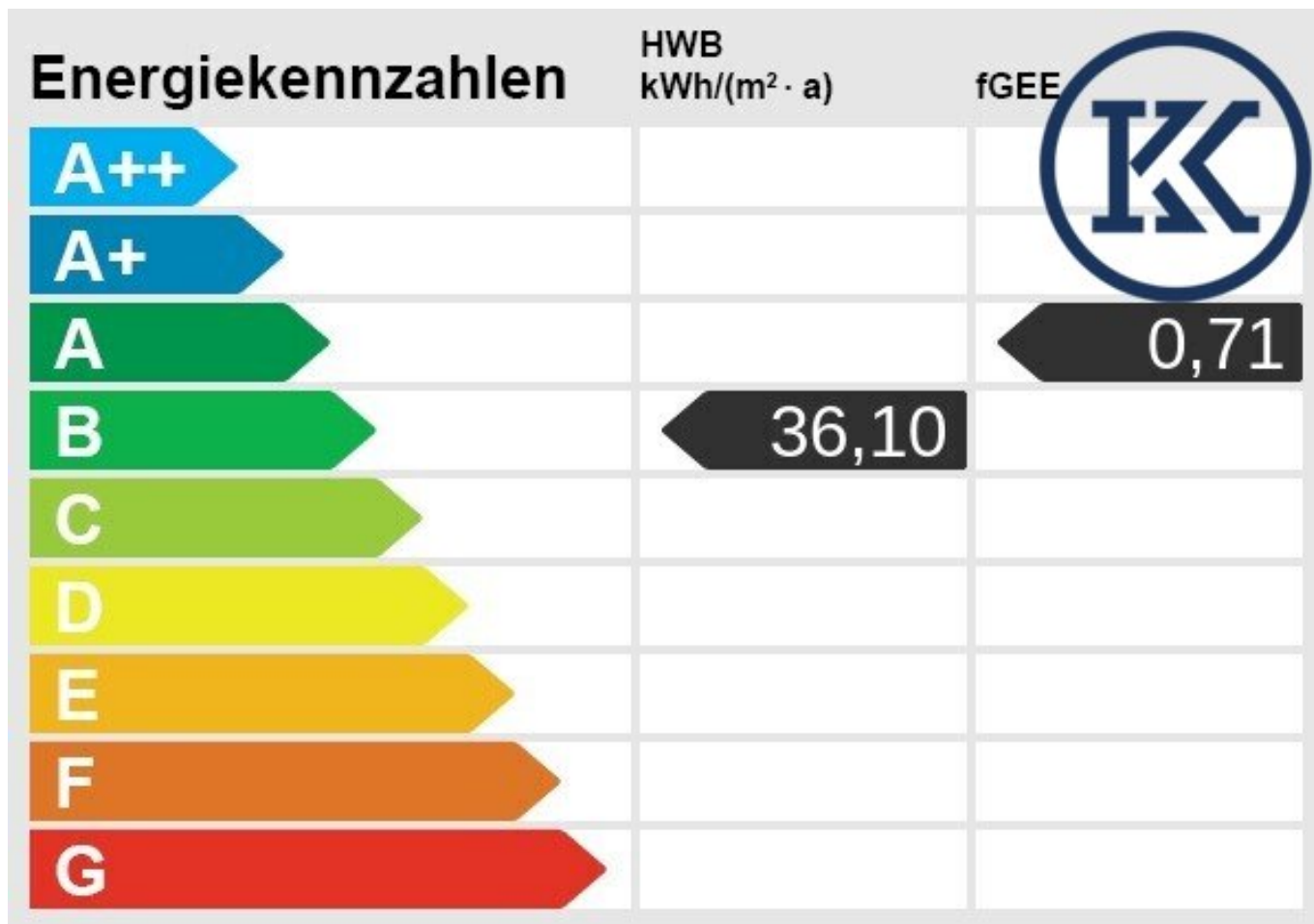
T +43

H +43

Gerne
Verfüg







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 Immobilienmaklerin

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.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

AG3

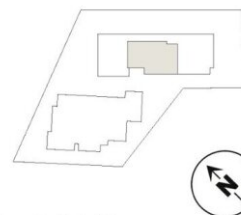
Argonautenstraße 6

1220 Wien



TOP 8, STIEGE 1, DG

Lage im Geschoss

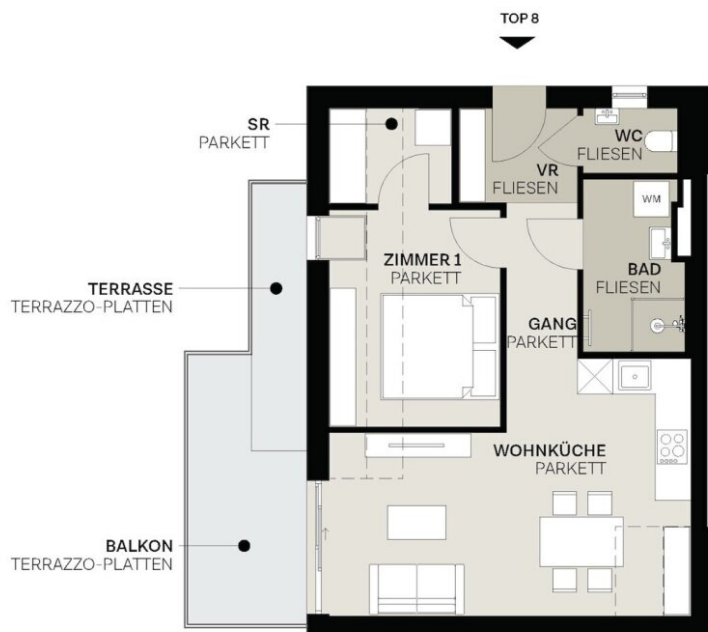


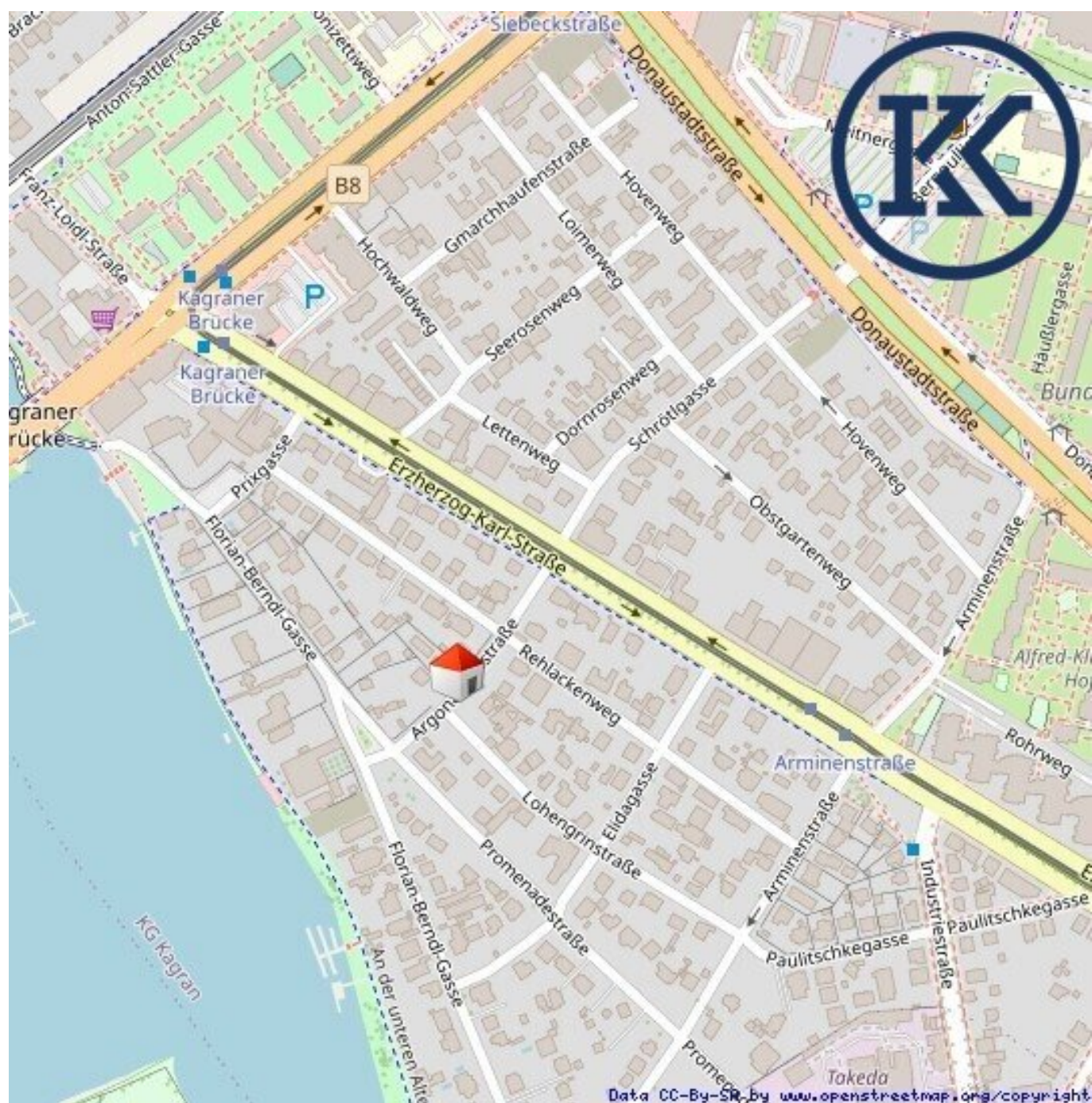
Lage im Schnitt

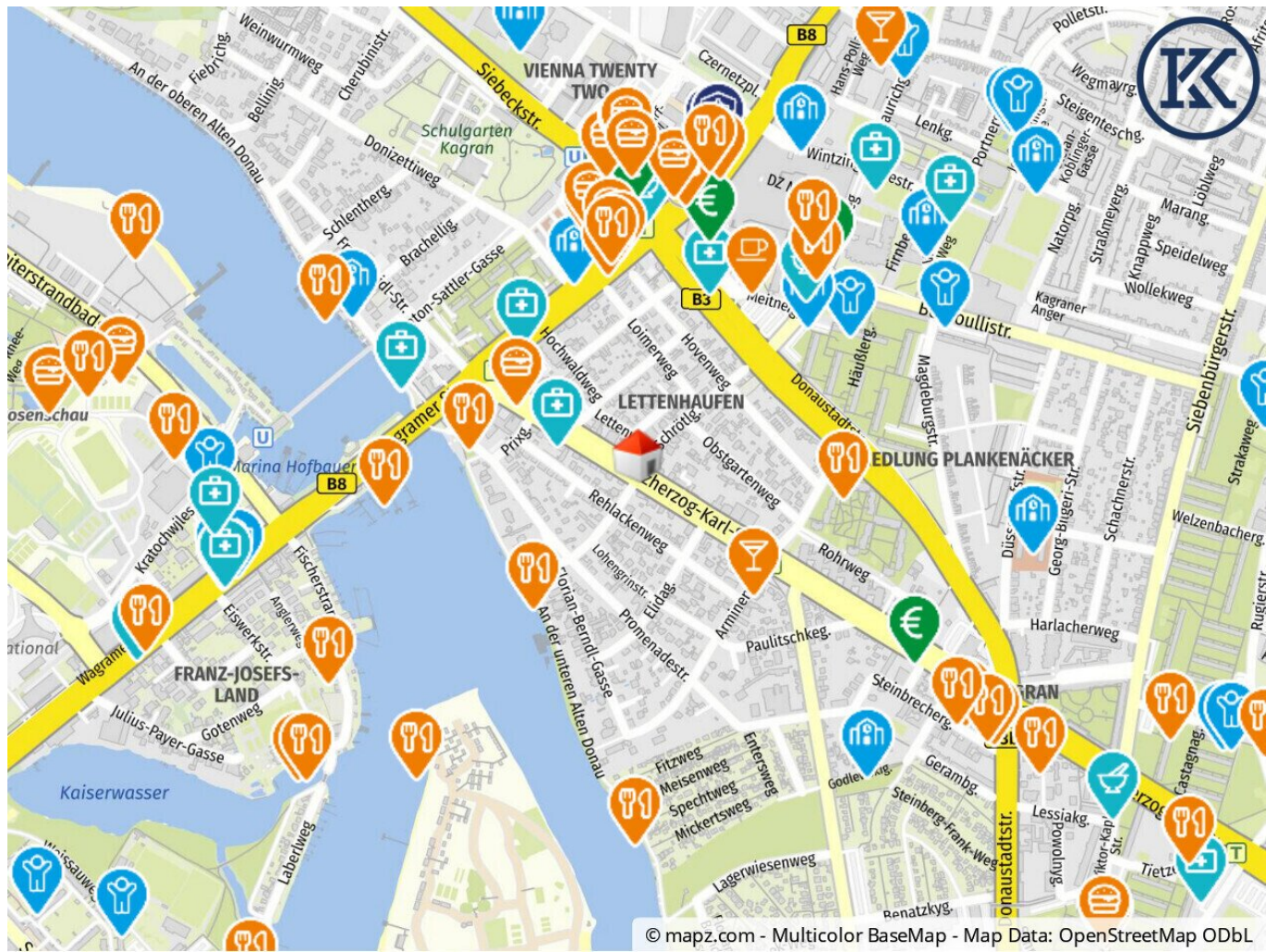


Nutzfläche	ca. 49,63 m ²
zzgl. Terrasse	ca. 3,90 m ²
zzgl. Balkon	ca. 7,70 m ²

Vorraum	ca. 3,19 m ²
Gang	ca. 3,16 m ²
Bad	ca. 4,69 m ²
Wohnküche	ca. 22,83 m ²
Zimmer 1	ca. 10,65 m ²
Schrankraum	ca. 3,35 m ²
WC	ca. 1,76 m ²







Objektbeschreibung

Dieses moderne 2-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss überzeugt auf 49,63 m² mit cleverer Raumausnutzung und durchdachtem Design. Das Besondere ist die private, großzügige 11,60 m² große Freifläche – ob als Terrasse oder Balkon genutzt, bietet sie einen wertvollen Rückzugsort mit viel Sonne. Die Dachgeschosslage sorgt für eine ruhige und außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre, während die direkte Nähe zur Alten Donau den optimalen Mix aus urbaner Anbindung und Freizeitwert garantiert.

Ausstattung, die überzeugt:

- **Design & Materialien:** Hochwertiger Eichenparkett und modernes Feinsteinzeug im Bad. Sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungen stammen von Top-Produzenten
- **Nachhaltigkeit:** Fußbodenheizung in Kombination mit Luftwärmepumpe. Massivbauweise mit Photovoltaik-Anlage und Niedrigenergie-Standard sichern dauerhaft niedrige Energiekosten
- **Komfort:** Dreifachverglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz sowie durchgängig 2,10 m hohe Türen sind Standard in diesem Neubau
- **Sofort verfügbar:** Die Wohnung ist bereits fertiggestellt und sofort bezugsfertig

Rechtliches auf einen Blick:

Als Baurechtseigentum (100 Jahre) bietet diese Immobilie eine wertstabile und zukunftssichere Investition – auch ideal für Vorsorgezwecke. Die Anlage umfasst insgesamt 18 Wohnungen.

Vorsorge (netto): € 456.000,–

Nutzen Sie die Gelegenheit für eine attraktive Vorsorgewohnung oder Ihr neues Zuhause in bester Lage – kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

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