Kompakte 3-Zimmer-Luxuswohnung: Ihr Rückzugsort direkt am Wasser



Gebäude

Objektnummer: 1970/521

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	58,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	473.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.028,00 € 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

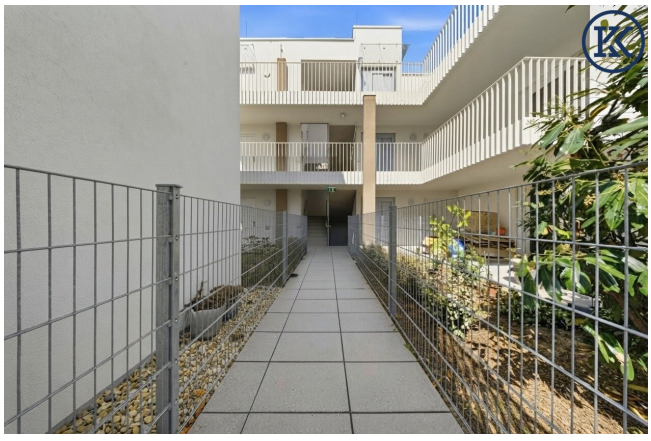














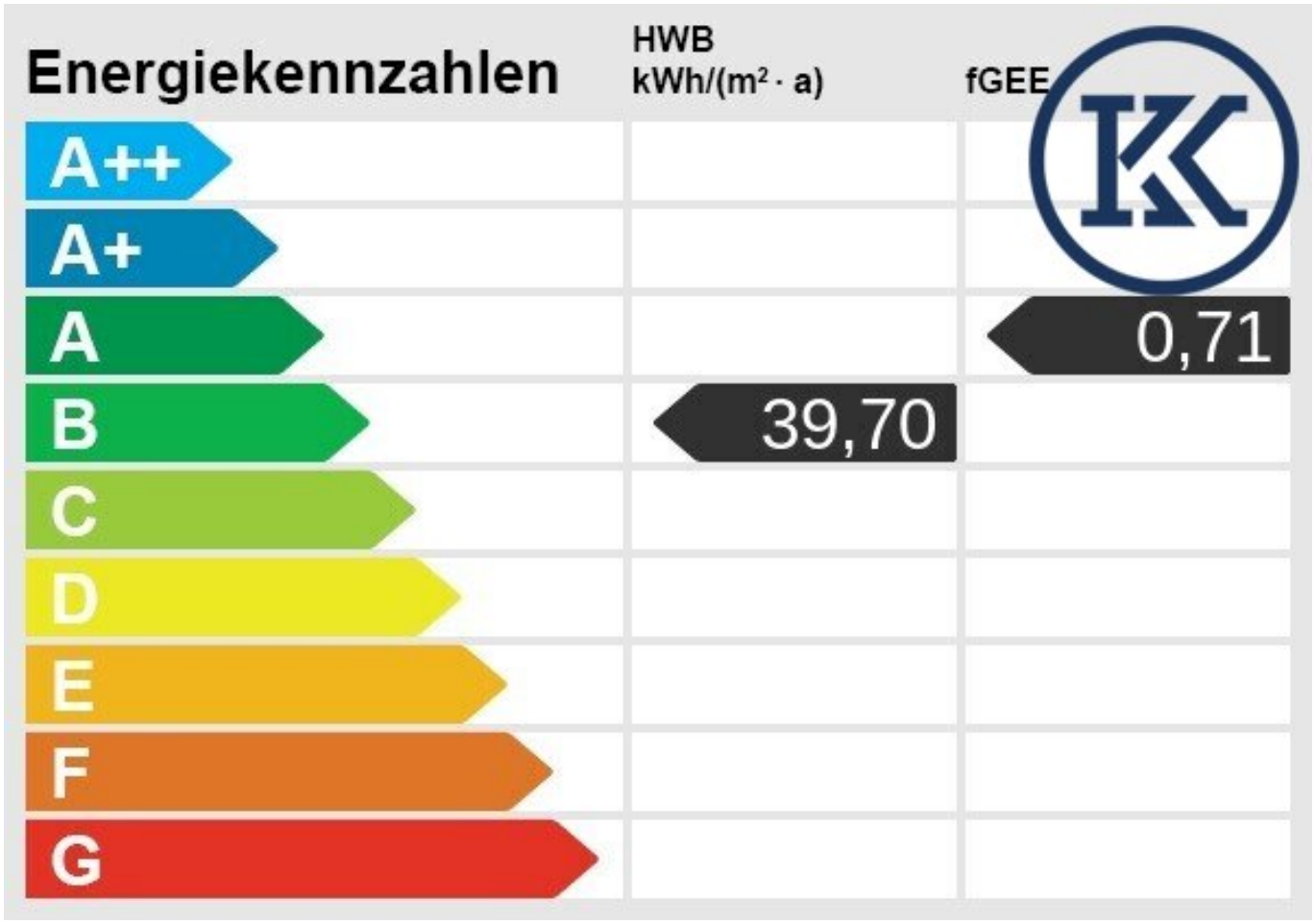






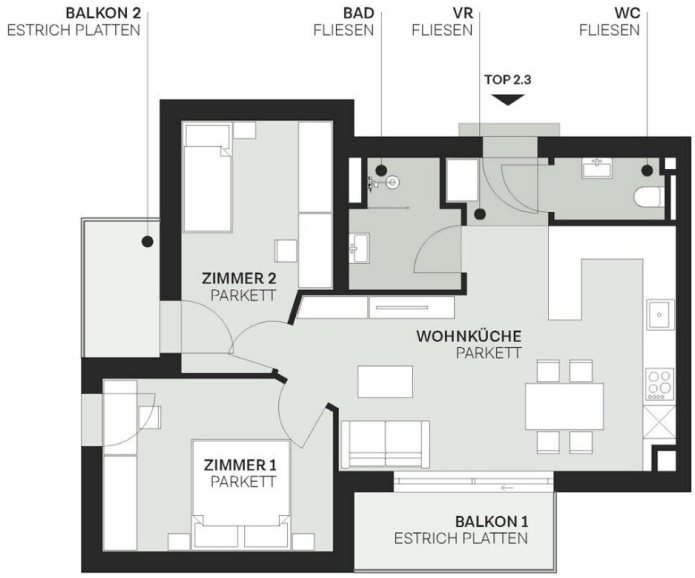





Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
39,70
0,71

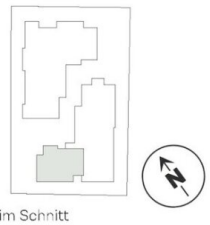

KLASAN & PARTNER
Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilien-maklerin
Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.
www.klasan-immobilien.at
IHRE VORTEILE
+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79


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

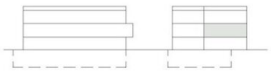


TOP 2.3, STIEGE 2, 0

Lage im Geschoss



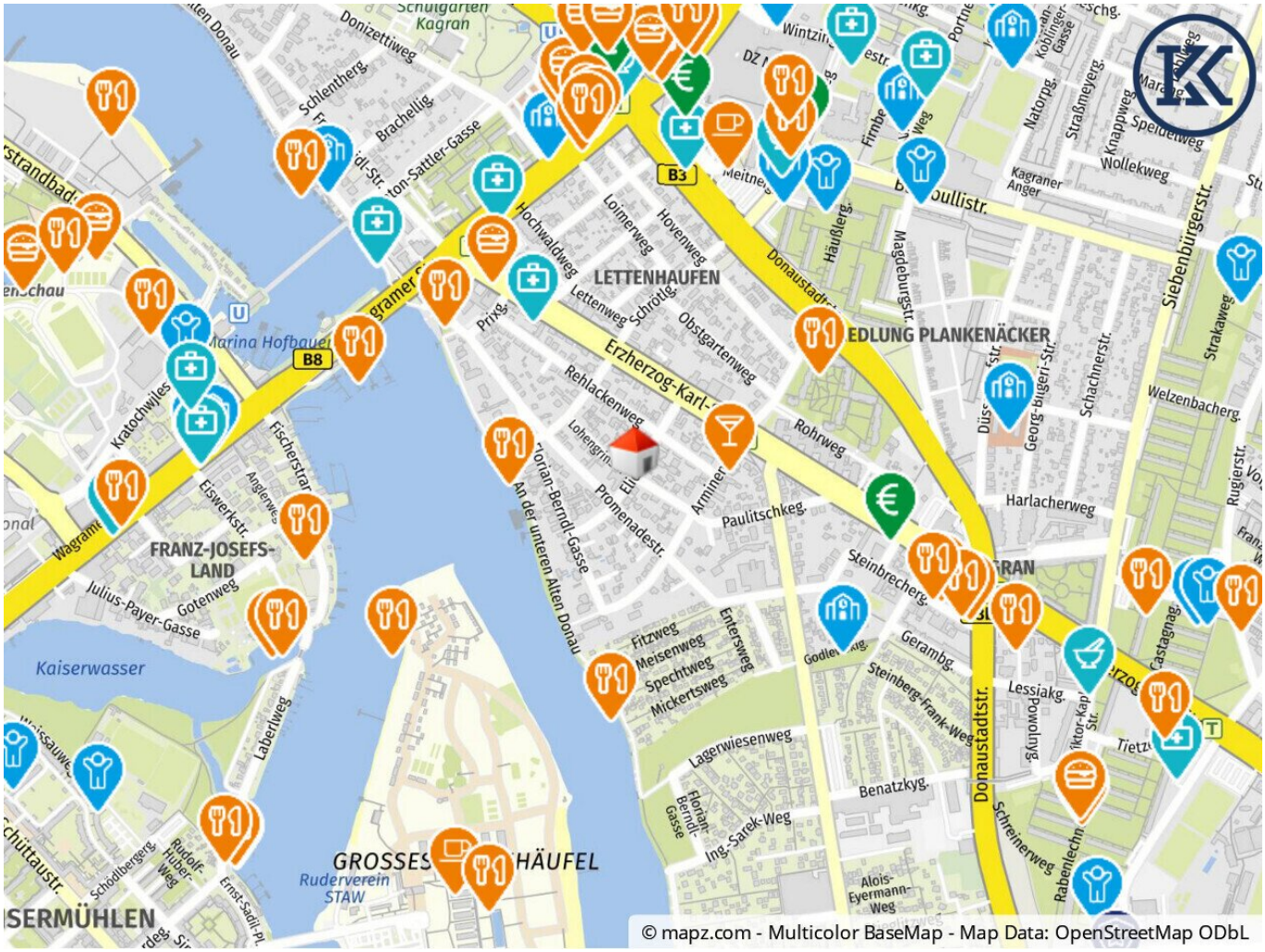
Lage im Schnitt



Nutzfläche	**ca. 58,42 m²**
zzgl. Balkon	**ca. 8,69 m²**

Vorraum	ca. 4,65 m²
WC	ca. 2,22 m²
Wohnküche	ca. 23,16 m²
Zimmer 1	ca. 12,86 m²
Zimmer 2	ca. 11,39 m²
Bad	ca. 4,14 m²


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


LETTENHAUFEN
EDLUNG PLANKENÄCKER
FRANZ-JOSEFS-LAND
GROSSES HÄUFEL
Ruderverein STAW
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
B3
B8
Erzherzog-Karl-
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Schulgarten Kagran
Donizettiweg
Brachellig.
Hochwaldweg
Lettenweg
Schrötlg.
Loimerweg
Hovenweg
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Rohrweg
Paulitschkeg.
Harlacherweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Steinberg-Frank-Weg
Lessiakg.
Benatzkyg.
Lagerwiesenweg
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenlechnerg.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Eiswerkstr.
Fischerstrand
Laberlweg
Kratochwilestr.
Wagramerstr.
Prixg.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Promenadestr.
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Enterweg
Godlewskig.
Magdeburgstr.
Schachnerstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Welzenbacherg.
Rugierstr.
Strakaweg
Wollekweg
Knappweg
Straßmeyerg.
Natorpg.
Kagraner Anger
Häußlerg.
Arminer
Lohengrinstr.
Eli
Donaustadtstr.
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Moderne Architektur trifft auf Natur pur: Diese 3-Zimmer-Wohnung auf 58 m² im Erdgeschoss von Haus 2 besticht durch klare Linienführung und zwei Balkone mit insgesamt rund 9 m². Die hochwertige Innenausstattung umfasst edle Naturholzböden sowie ein stilvolles Badezimmer mit Feinsteinzeug. Ein besonderes Highlight dieses exklusiven Projekts: Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Stand-up-Paddle, das direkt vor der Haustür an der Alten Donau genutzt werden kann.

Der Erwerb erfolgt auf dem sicheren Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit einer Laufzeit von 100 Jahren, was Ihnen langfristige Stabilität und eine wertbeständige Investition garantiert.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: 439.000 Euro

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