

Urbaner Komfort im Obergeschoss: Helles 3-Zimmer-Heim mit Doppel-Balkon



Umgebung

Objektnummer: 1970/524

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	61,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	488.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.568,00 € inkl. 20% USt.

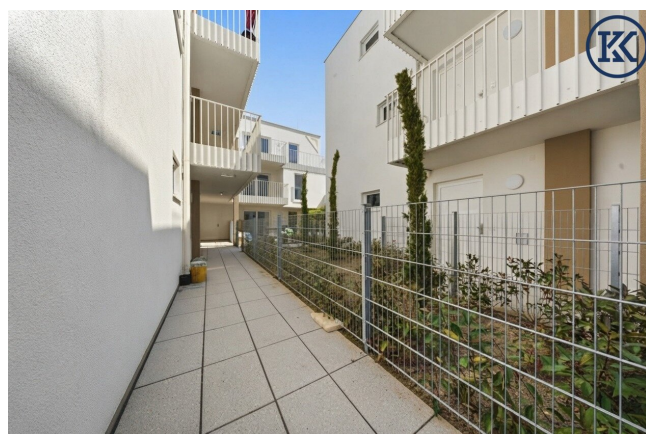
Ihr Ansprechpartner

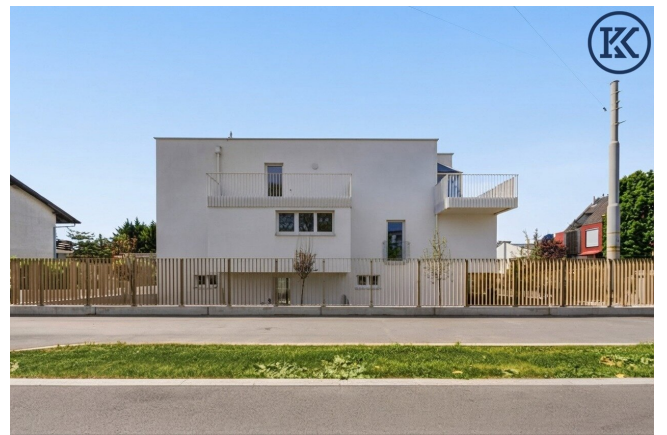
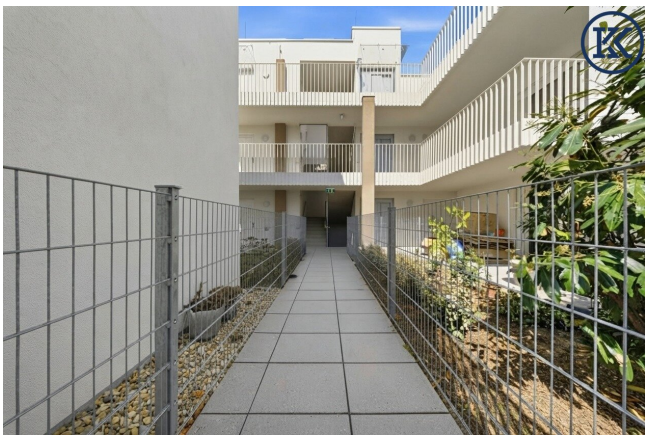


Alexander Surulo

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++		
A+		
A		
B	39,70	0,71
C		
D		
E		
F		
G		

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 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.

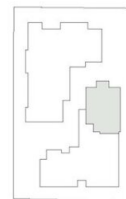
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79



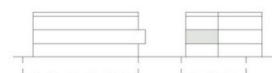


TOP 2.5, STIEGE 2, OG

Lage im Geschoss



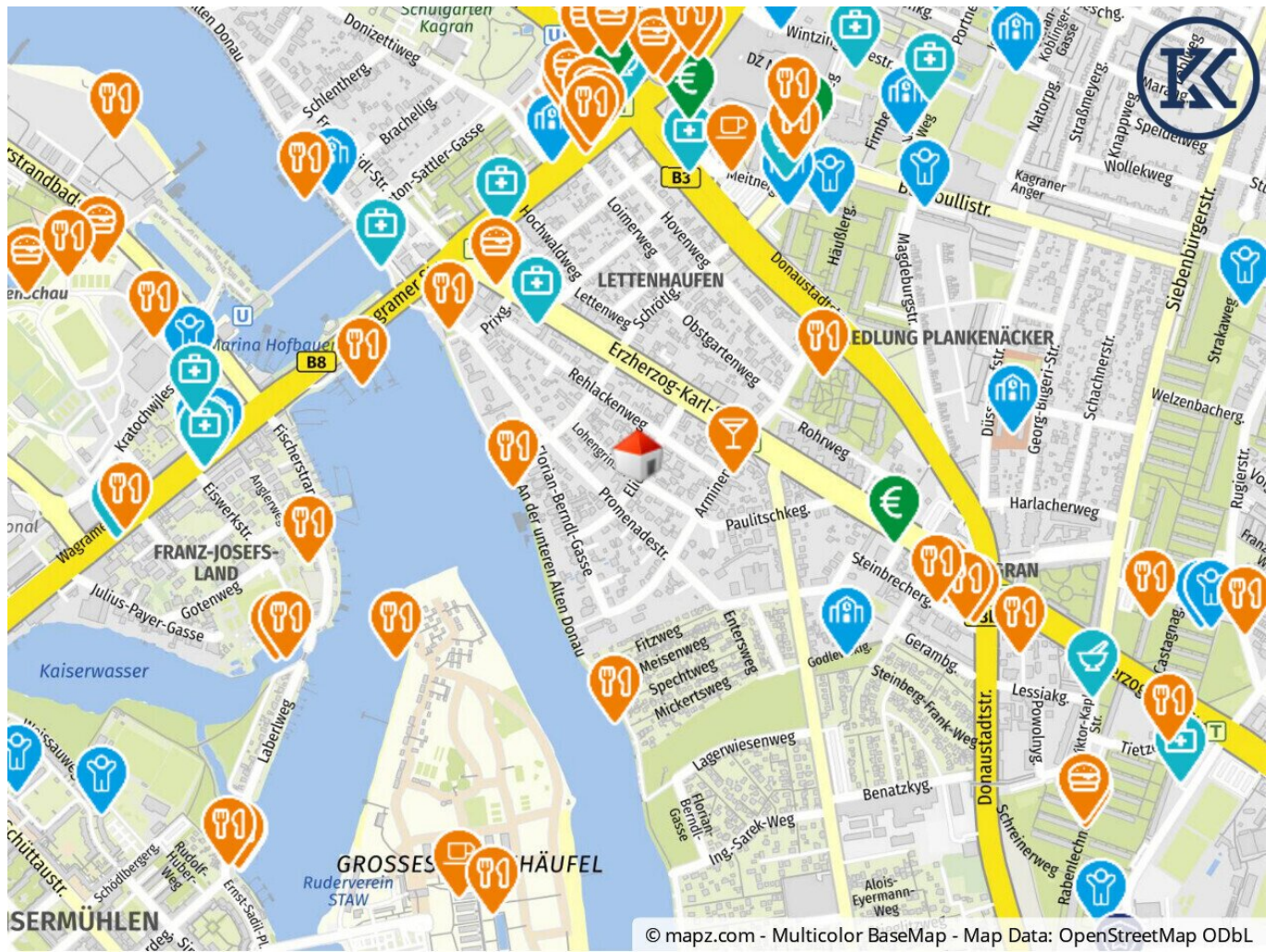
Lage im Schnitt



Nutzfläche	ca. 61,91 m ²
zzgl. Balkon	ca. 8,34 m ²

Vorraum	ca. 4,63 m ²
WC	ca. 1,65 m ²
Wohnküche	ca. 29,67 m ²
Zimmer 1	ca. 10,84 m ²
Zimmer 2	ca. 8,69 m ²
Bad	ca. 6,53 m ²





Objektbeschreibung

Als die großzügigste Einheit in Haus 2 besticht diese 3-Zimmer-Wohnung auf 62 m² durch viel Platz und eine helle, freundliche Atmosphäre. Die zwei Balkone mit ungefähr 8 m² sind perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die Wohnung ist mit edlem Interieur ausgestattet, darunter langlebige Eichenparkettböden und Markenprodukte in den Sanitärbereichen. Ein eigenes Kellerabteil sowie großzügige Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume runden das Angebot ab. Die Lage auf Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg sichert Ihnen ein stabiles und steuerlich attraktives Investment.

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: 452.000 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) - <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