

Historischer Charme trifft modernes Wohnen – nahe Donaukanal & U4



Objektnummer: 6599

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	52,82 m ²
Nutzfläche:	52,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

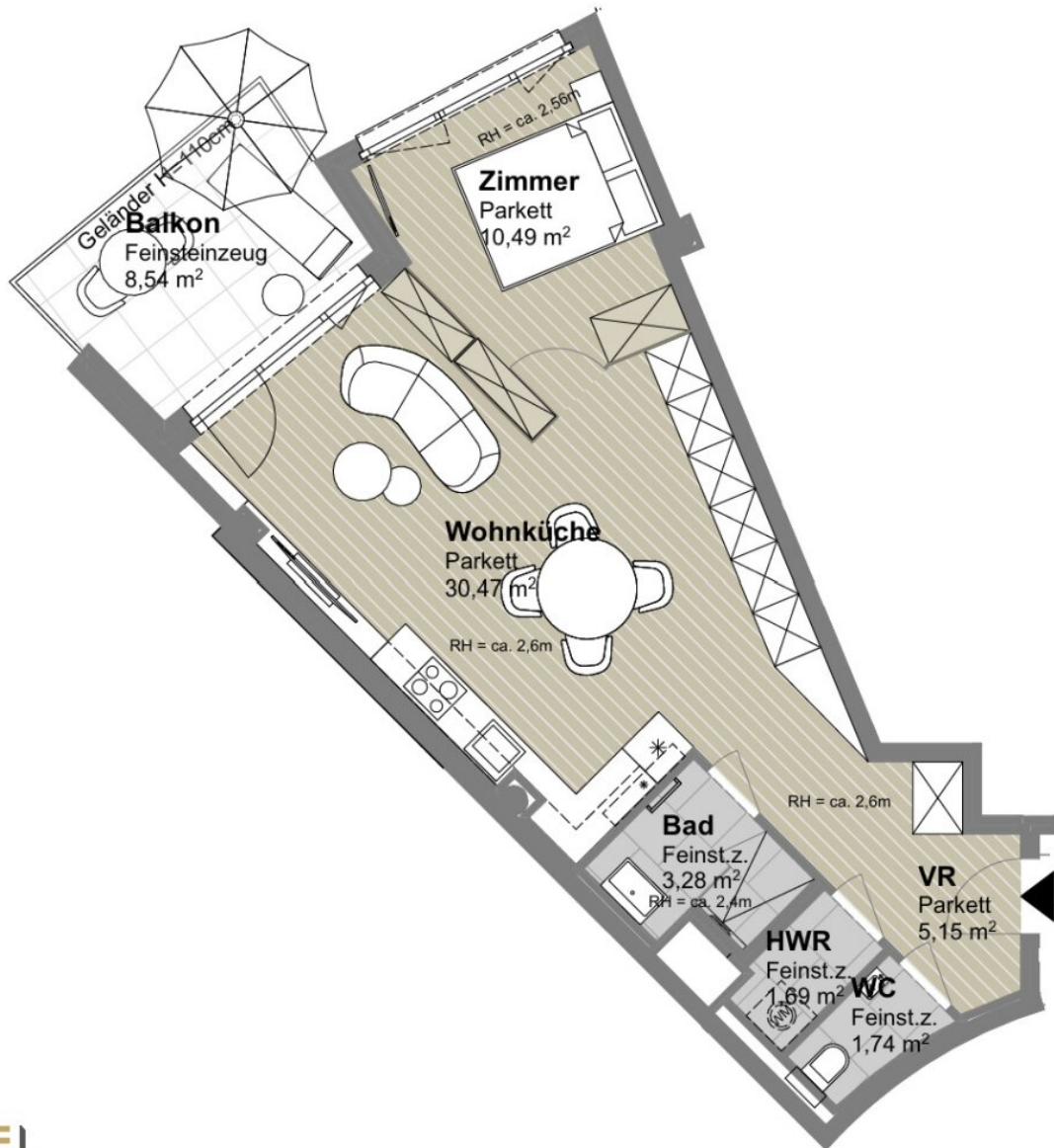












Objektbeschreibung

In urbaner Lage im 2. Bezirk, zwischen Augarten, Donaukanal und Wiener Innenstadt, wurde ein denkmalgeschütztes Backsteingebäude in der Oberen Donaustraße mit viel Feingefühl revitalisiert und zu einem exklusiven Wohnprojekt entwickelt.

Die historische Bausubstanz und der besondere Charakter des Hauses wurden bewahrt und mit zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort verbunden. Das Ergebnis ist eine außergewöhnliche Symbiose aus Alt und Neu.

Highlights

- Repräsentatives Jugendstil-Treppenhaus
- Hochwertig ausgestattete Apartments
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Markenbäder mit hochwertigen Armaturen und Sanitärprodukten
- Aufzüge und barrierefreie Erschließung
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze im Innenhof

Exklusive Services & Allgemeinbereiche

Den Bewohnern stehen zahlreiche zusätzliche Annehmlichkeiten zur Verfügung:

- Fitnessraum
- Wellnessbereich
- Office-Räume für Meetings und Homeoffice
- Gästeapartments für Familie und Freunde
- Concierge-Service

Nachhaltiges Energiekonzept

Auch energetisch setzt das Gebäude auf eine zukunftsorientierte Lösung. Wasser-Wärmepumpe, Geothermie, Photovoltaikanlage und grüner Strom reduzieren den Einsatz fossiler Energieträger auf ein Minimum. Fernwärme wird lediglich zur Spitzenabdeckung eingesetzt. Das innovative Gesamtkonzept ermöglicht dadurch eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen.

Dieses 2-Zimmer-Apartment überzeugt durch eine klare, moderne Raumaufteilung und einen harmonischen Übergang zwischen Wohn- und Außenbereich. Der Eingangsbereich führt direkt in die großzügige Wohnküche, die als zentraler Lebensraum dient und durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes Raumgefühl schafft. Von hier gelangt man auf den Balkon, der den Wohnbereich um eine freundliche Außenfläche erweitert. Das Schlafzimmer liegt ruhig und kompakt, ideal als privater Rückzugsort. Bad und WC sind getrennt angeordnet und mit hochwertigen Feinsteinzeugflächen ausgestattet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzt die funktionale Struktur der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung:

- Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Designküche sowie eleganten Design-Schrankmöbeln im Wohn- und Schlafzimmer ausgestattet.
- Auf Wunsch steht ein Garagenplatz zur Anmietung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Offener Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschbecken,
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Vorraum mit integrierter Garderobe

Lage

Die Lage verbindet urbanes Leben mit außergewöhnlich hohem Freizeitwert. Der Donaukanal liegt praktisch vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren, Spaziergehen sowie zahlreiche Lokale und urbane Treffpunkte.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der bedeutendsten historischen Parkanlagen Wiens – ideal für Sport, Erholung und Freizeit.

Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt rasch erreichbar. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Bildungsangeboten befindet sich im unmittelbaren Umfeld.

Die U4-Station Roßauer Lände, die Straßenbahnlinie 31 sowie die Buslinien 5A und 5B gewährleisten eine optimale öffentliche Anbindung. Für Autofahrer bietet die hauseigene Tiefgarage zusätzlichen Komfort; über die Brigittenauer und Roßauer Lände besteht eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsachsen.

Eine außergewöhnliche Wohnadresse für alle, die historischen Charakter, modernes Design, umfassenden Service und eine zentrale Lage miteinander verbinden möchten.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Nina Jordanov via Telefon Nr. +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an nj@novel-real.at

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap