

Exklusives Wohnen nahe Alte Donau, Donauzentrum & U1 Kagran: 74 Eigentums- & Vorsorgewohnungen



Objektnummer: 1970/531

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Wohnfläche:	60,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	489.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



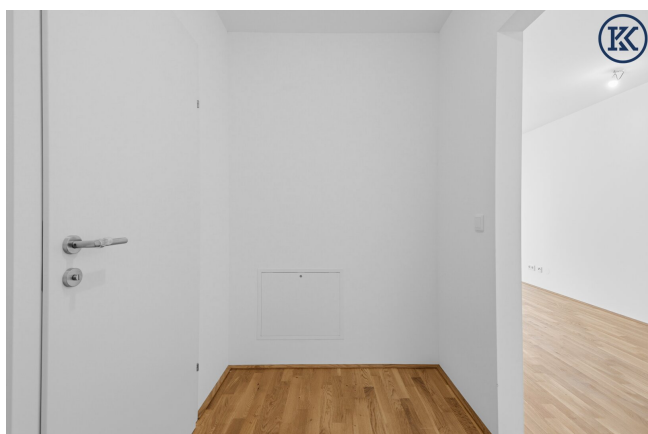
Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 88933542

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

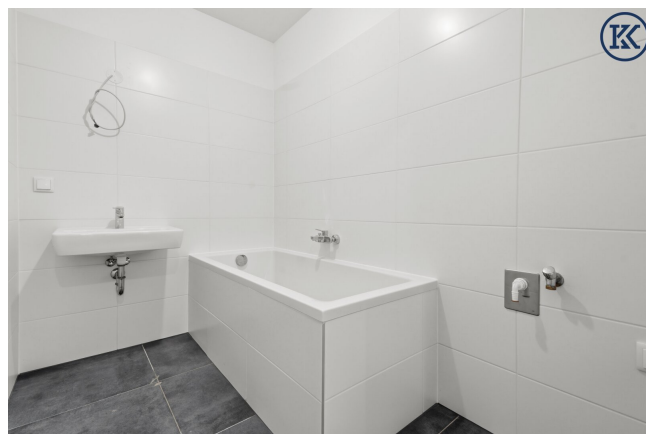














Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		0,78
B	27,30	
C		
D		
E		
F		
G		



Objektbeschreibung

Mit diesem exklusiven Wohnprojekt entsteht ein moderner Ort zum Wohlfühlen mit 74 durchdachten Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von 35 bis 88 m² mit 2, 3 oder 4 Zimmern, ergänzt durch private Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Eigengarten.

Die Lage vereint beste Lebensqualität mit urbanem Komfort. Die Alte Donau und der Donaupark liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Das Donauzentrum mit über 260 Geschäften erreichen Sie in etwa 8 Gehminuten, während Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte direkt im Umkreis liegen. Mit der nur 5 Gehminuten entfernten U1 Kagran gelangen Sie in lediglich 15 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt.

Alle Wohneinheiten werden schlüsselfertig mit Echtholzparkett, stilvollen Fliesen, hochwertigen Sanitäranlagen und Fußbodenheizung übergeben. Hauseigene Tiefgaragenplätze sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage, die eine hervorragende urbane Infrastruktur mit der direkten Nähe zu einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens vereint.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ufer der Alten Donau. Ob spontanes Schwimmen nach dem Feierabend, Stand-up-Paddling, Bootsfahrten oder ausgedehnte Spaziergänge am Wasser – beste Lebensqualität ist hier garantiert. Auch der nahegelegene Donaupark mit dem Donauturm bietet den perfekten Ausgleich zum Alltag.

Zugleich lässt die Infrastruktur keine Wünsche offen: Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Fachärzte befinden sich in bequemer Gehdistanz. Das Donauzentrum mit seinen über 260 Shops, Gastronomiebetrieben und Unterhaltungsangeboten ist in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Die U-Bahn-Station U1 Kagran liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt und staufrei in rund 15 Minuten in die Wiener Innenstadt.

Kaufpreis Eigennutzer: € 489.500,00

Kaufpreis Anleger netto: € 455.235,00

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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