

Licht. Stil. Natur. – Ihr Rückzugsort im Grünen nahe der Lobau



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/93

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	43,97 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	260.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

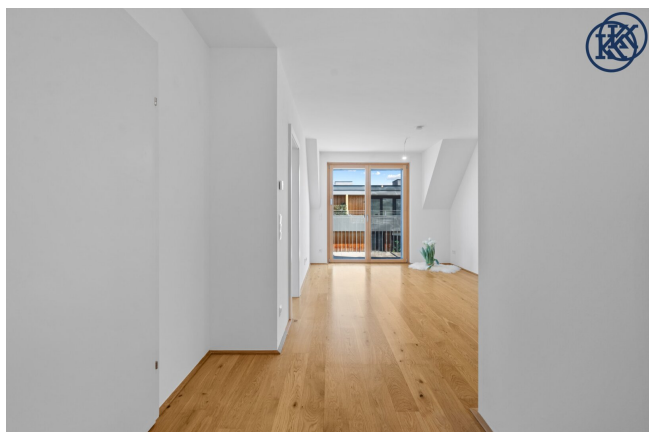


Alexander Surulo

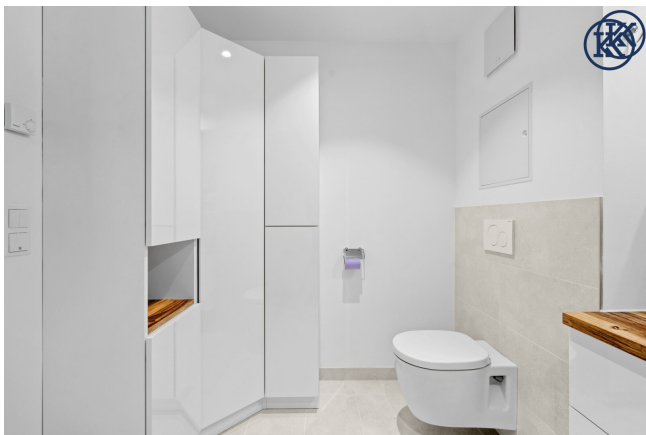
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 699 18852295

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




















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**



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





Objektbeschreibung

Licht. Stil. Natur. – Ihr Rückzugsort im Grünen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung nahe der Lobau, wo urbaner Komfort auf entspannte Naturnähe trifft. Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur stilvolles Design und hochwertige Ausstattung, sondern auch ein Raumgefühl voller Licht, Luft und Lebensqualität.

Aktuell ist die Wohnung attraktiv auf 3 Jahre vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Miete von € 900 inkl. Betriebskosten. Die monatlichen Kosten belaufen sich dabei auf ca. € 149 inkl. 10 % USt – eine solide Basis sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Kapitalanleger.

Die großzügigen Fensterflächen lassen den ganzen Tag über natürliches Licht in die Wohnräume strömen und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die durchdachte Architektur sorgt für eine optimale Raumaufteilung, während edle Materialien, ein elegantes Badezimmer und moderne Haustechnik den Alltag auf ein neues Niveau heben.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnungen in den beiden Dachgeschossen verfügen über eine integrierte Deckenkühlung, mit der sich die Raumtemperatur an heißen Sommertagen auf angenehme 24 °C absenken lässt – für kühlen Wohnkomfort auch in der warmen Jahreszeit. Ihre Wohn-Highlights im Überblick:

Baujahr 2020 – neuwertig, hochwertig und bezugsbereit

Exklusive Ausstattung – stilvolle Details & ausgewählte Materialien

Lichtdurchfluteter Wohnbereich – ganztägiger Sonnengenuss

Clevere Raumaufteilung – ideal für Singles & Paare

Modernes Badezimmer – edles Design & Qualitätskeramik

Nachhaltige Heiztechnik – Wärmepumpe & Photovoltaik

Effizientes Contracting-System – einfache Abrechnung der Heizkosten

Deckenkühlung in den DG-Wohnungen – angenehme 24 °C im Sommer

Großzügiger Gemeinschaftsgarten – ca. 4.500 m² mit Parkambiente

Komfortable Extras – Lift, Kellerabteil & Fahrradraum

Tiefgaragenplatz optional – zum attraktiven Preis von ca. € 22.500

Lage zum Aufatmen – urban & naturnah zugleich:

Nur einen Steinwurf von der Lobau entfernt, erleben Sie hier die perfekte Verbindung aus Stadtleben und Naturidylle. Ob entspannte Spaziergänge im Grünen, ausgedehnte Radtouren entlang der Donau oder ein Picknick im Park – hier beginnt Erholung direkt vor Ihrer Haustür.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zudem alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs:

Supermärkte, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitmöglichkeiten sorgen für ein rundum komfortables Leben.

Jetzt besichtigen & verlieben – Ihr neuer Lebensraum wartet auf Sie.

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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap