

**Großzügige 3-Zimmer-Maisonette mit Hauscharakter |
Eigengarten & sonnige Süd-Freiflächen | Nahe Alter Donau
| Top-U1-Anbindung | Garagenstellplatz**



Objektnummer: 6093

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	42,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	649.800,00 €
Betriebskosten:	197,05 €
USt.:	29,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

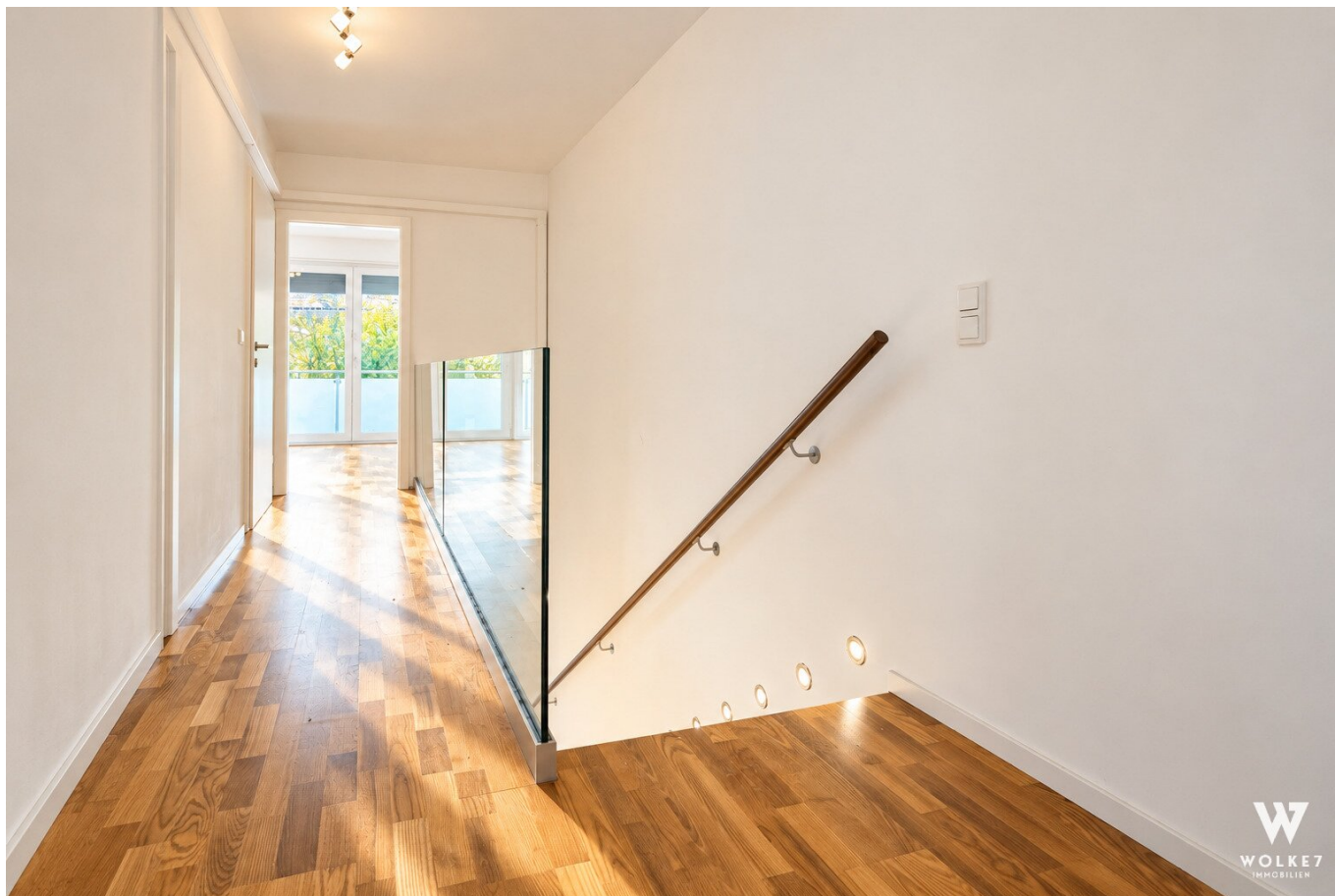
Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





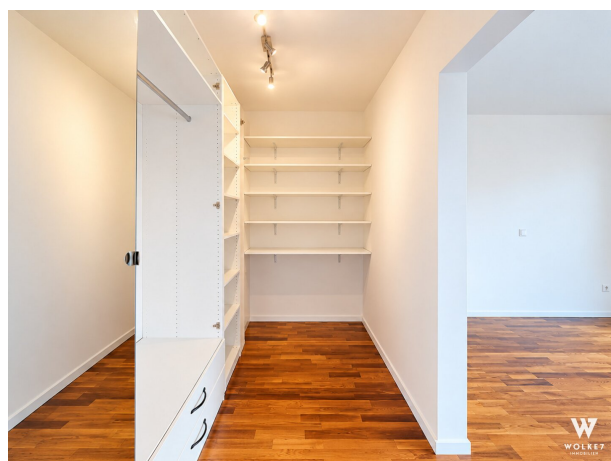
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Wohnen mit Hauscharakter – großzügige Maisonette mit Garten, Terrasse & Balkon in absoluter Ruhelage

Diese gepflegte Maisonettewohnung bietet weit mehr als klassisches Wohnen: Zwei großzügige Wohnebenen, private Gartenflächen, zwei südlich ausgerichtete Freiflächen und eine hochwertige Innenausstattung schaffen ein Wohnambiente, das Großzügigkeit, Privatsphäre und modernen Komfort vereint.

Highlights auf einem Blick

- **Helle 3-Zimmer-Maisonette** mit ca. 111 m² auf zwei Ebenen
- **Großzügiger Wohnbereich (ca. 46 m²)** mit heller Fensterfront und direktem Zugang zur **Südterrasse und Garten**
- **Zwei Gartenflächen** mit insgesamt ca. 42 m²
- **Sonniges Schlafzimmer (ca. 16,54 m²)** mit **begehbarem Kleiderschrank** und direktem Zugang zum **Südbalkon**
- **Zweites geräumiges Schlafzimmer** mit ca. 17,26 m²
- **Hochwertige Küche** mit Nussbaum-Bar, Naturstein-Arbeitsplatten, Siemens-Geräten und Miele-Weinkühler
- **Klimaanlagen** im Wohnbereich und in beiden Schlafzimmern
- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- **Elektrische Außenjalousien**
- **2018 saniertes Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- **Kellerabteil (ca. 4 m²)**
- **Weiteres Kellerabteil zum Kauf verfügbar mit ca. 20 m² für EUR 20.000,-**
- Ruhelage und ausgezeichnete Infrastruktur: U1 Kagran fußläufig erreichbar
- Nähe zur Alten Donau

- **Baujahr 2009**, gepflegter Zustand, sofort bezugsfertig
- Heizkosten: Fußboden (Erdgeschoß) und Radiatoren (Obergeschoß) betragen inkl. Ust. EUR 73,98.
- Betriebskosten für die Garage betragen inkl. Ust. EUR 37,52.

Objektbeschreibung

Auf ca. 111 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnbereichen, hochwertiger Ausstattung und viel Platz für den Alltag. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der ca. **46 m² große Wohnbereich** mit einer weitläufigen Fensterfront und **direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse sowie zu dem privaten Garten**. Die **Terrasse** und die beiden Gärten mit insgesamt ca. 42 m² erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die **Einbauküche**, die mit ihrer Nussbaum-Bar, eleganten Naturstein-Arbeitsplatten und Siemens-Elektrogeräten sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Ein integrierter Weinkühler ergänzt die Ausstattung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. **16,54 m² und ca. 17,26 m²**, die viel Platz und angenehme Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das ca. 16,54 m² große Schlafzimmer verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank** sowie direkten Zugang zu dem **sonnigen Südbalkon**. Das **2018 sanierte Badezimmer** präsentiert sich zeitlos und hochwertig ausgestattet. Eine großzügige Walk-in-Dusche, eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken bieten Komfort für den täglichen Gebrauch.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen **drei Klimaanlage**n im Wohnbereich sowie in beiden Schlafzimmern. **Elektrische Außenjalousien** in den Schlafzimmern ermöglichen zudem eine bequeme und individuelle Beschattung.

Für ausreichend Stauraum sorgen ein **praktischer Abstellraum unter der Treppe** sowie **zwei großzügige Kellerabteile (ca. 4 m² und ca. 20 m²)**. Ein **Garagenstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **absolut ruhigen Wohnlage** und überzeugt durch die ideale Kombination aus Erholung, urbanem Komfort und ausgezeichneter Infrastruktur.

Die **U1-Station Kagran** sowie das **Donau Zentrum**, eines der größten Einkaufszentren

Wiens, sind bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit ist alles für den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert erreichbar.

Die nahegelegene **Alte Donau** bietet mit ihren Badeplätzen, Spazier- und Radwegen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten einen besonders hohen Erholungswert.

Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und Lebensqualität in ruhiger Lage schätzen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 649.000,- + EUR 20.000,- Garagenstellplatz

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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