TOP-AUSSTATTUNG - DONAU-NÄHE - HELLIGKEIT - KLIMAANLAGE - 4 ZIMMER

Objektnummer: 22923

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

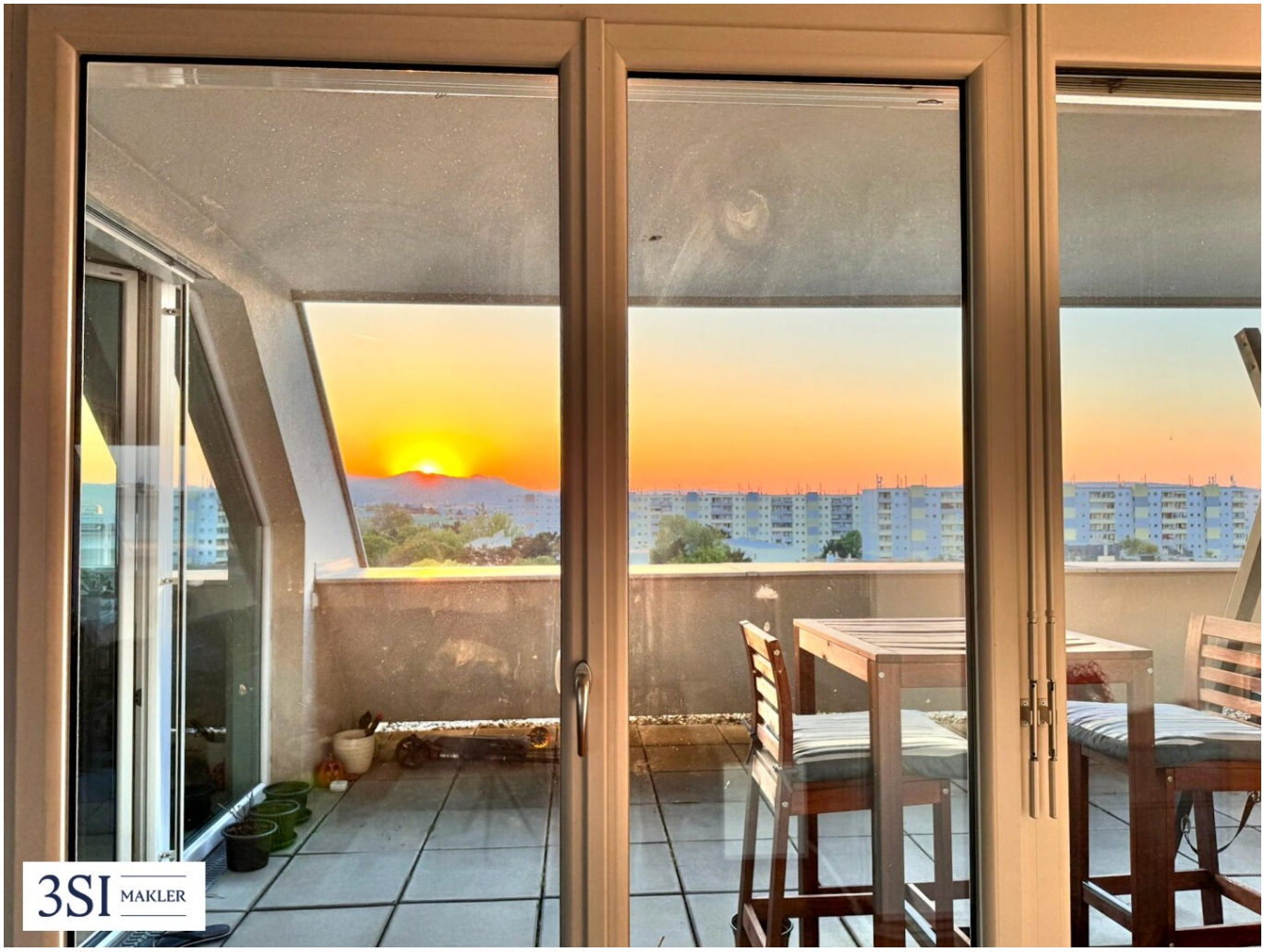
Adresse	Doningasse 12
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	245,96 m²
Nutzfläche:	276,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Betriebskosten:	542,67 €
USt.:	67,83 €

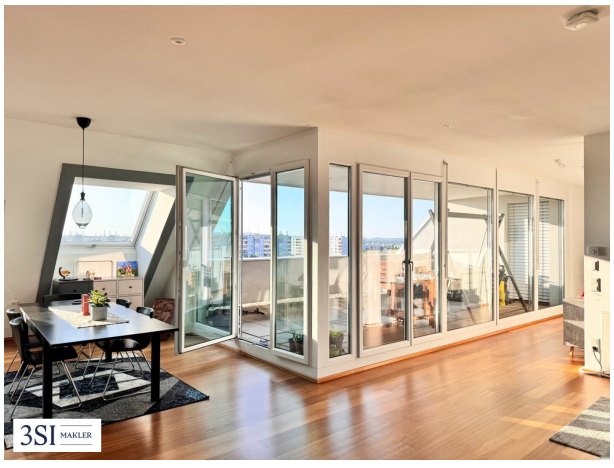
Provisionsangabe:

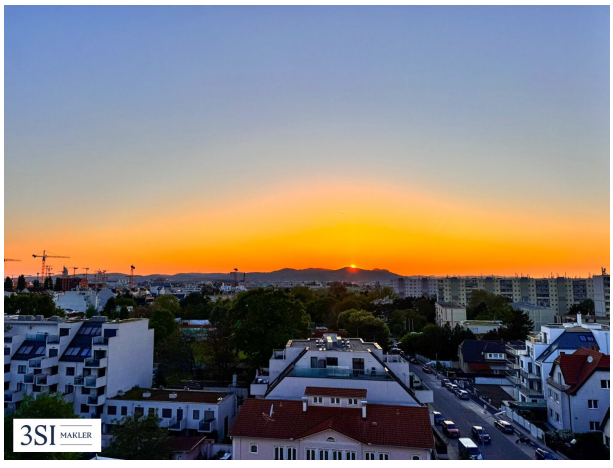
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

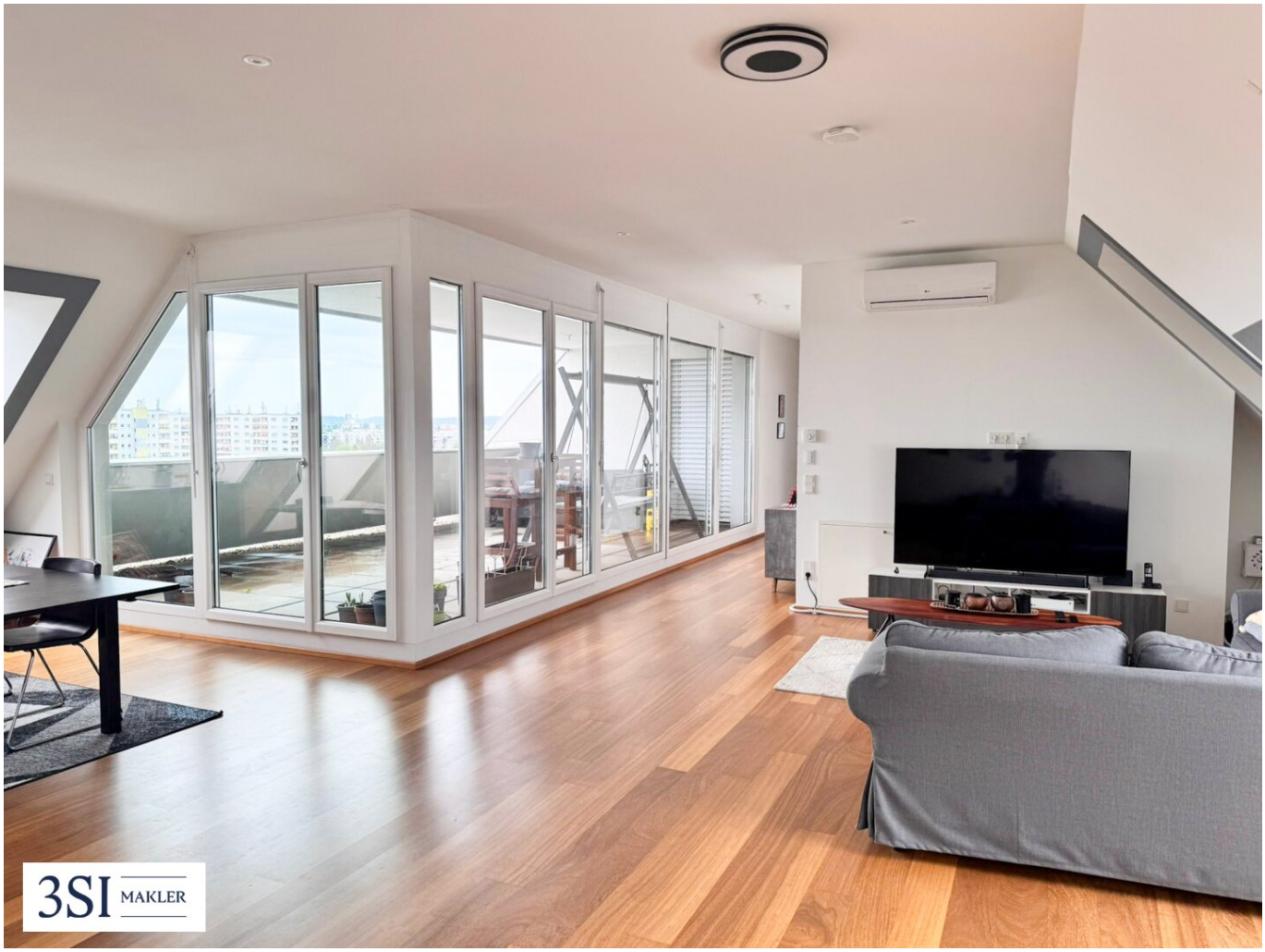
Ihr Ansprechpartner

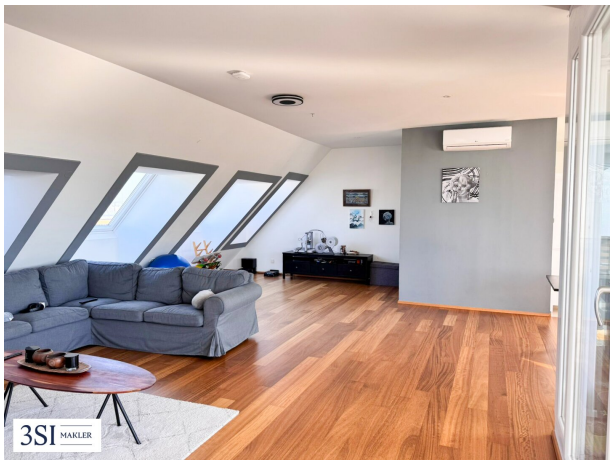
Lucas Carlsen

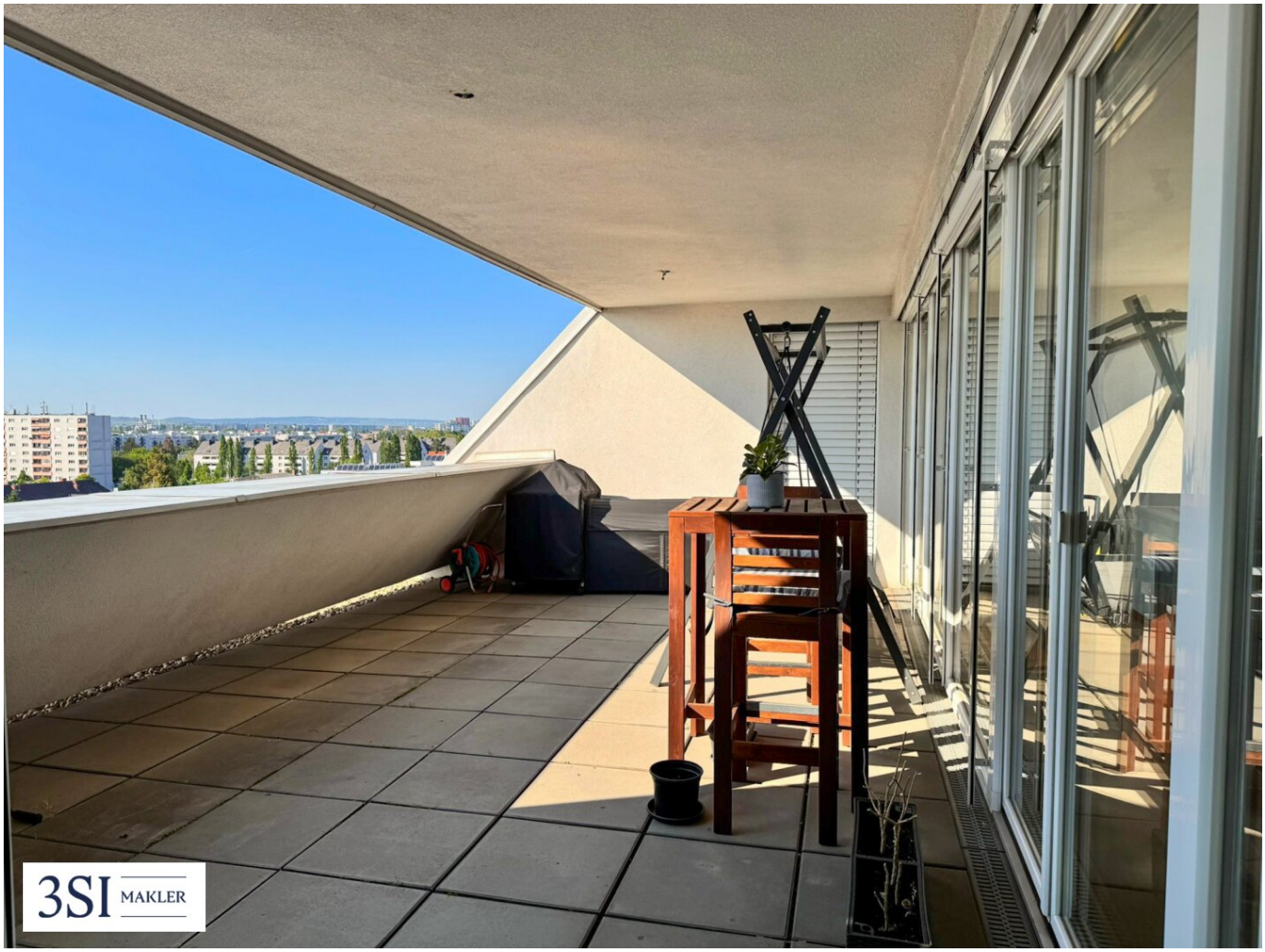




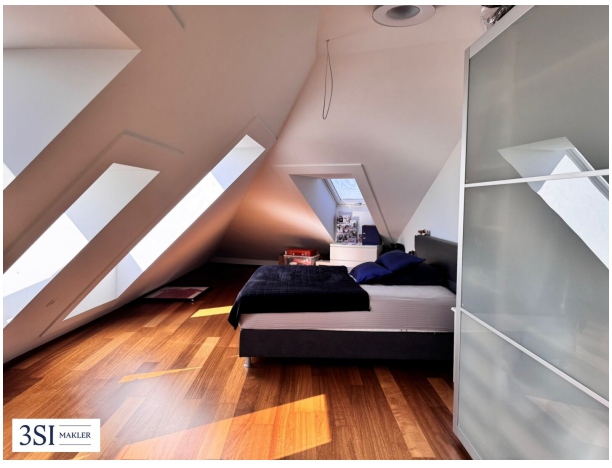


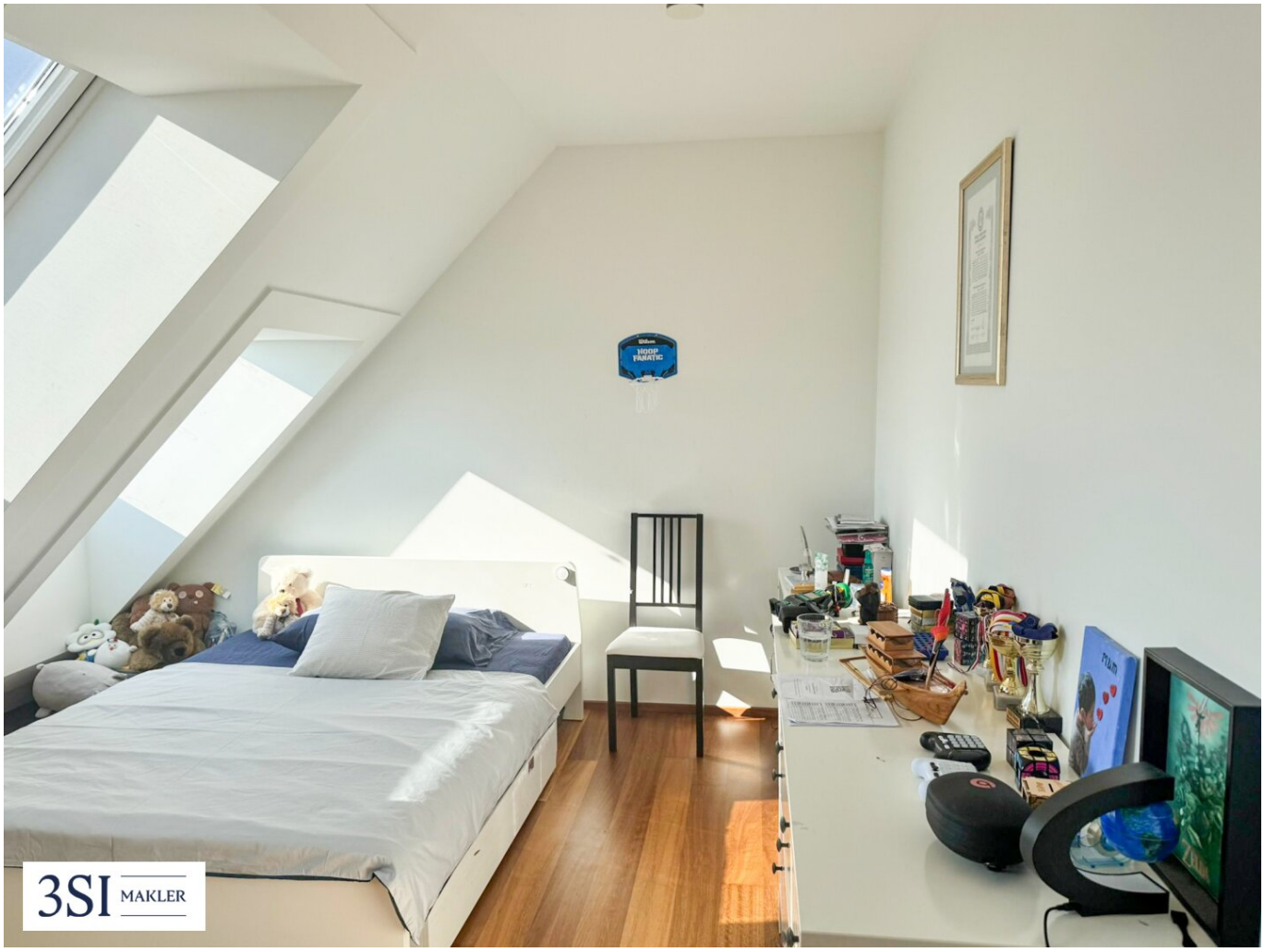


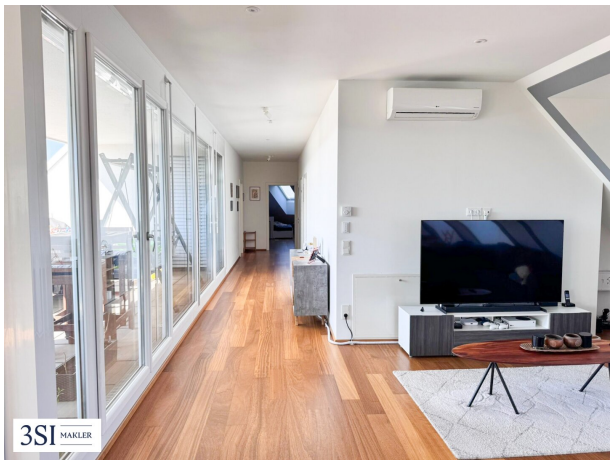



3SI MAKLER

3SI MAKLER

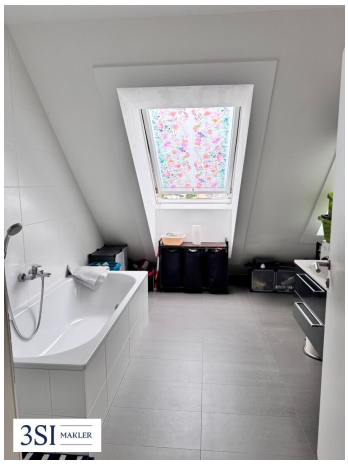

3SI MAKLER

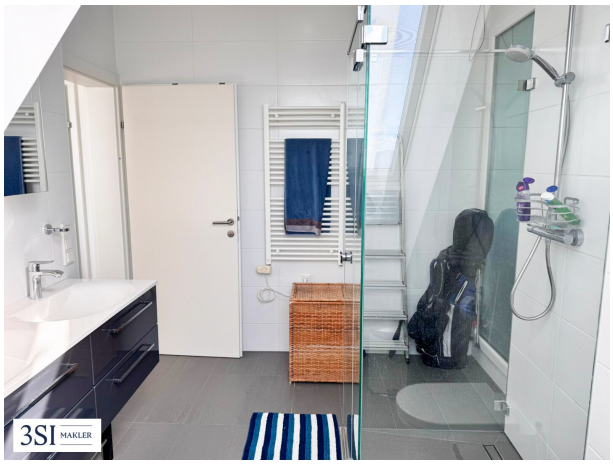

3SI MAKLER

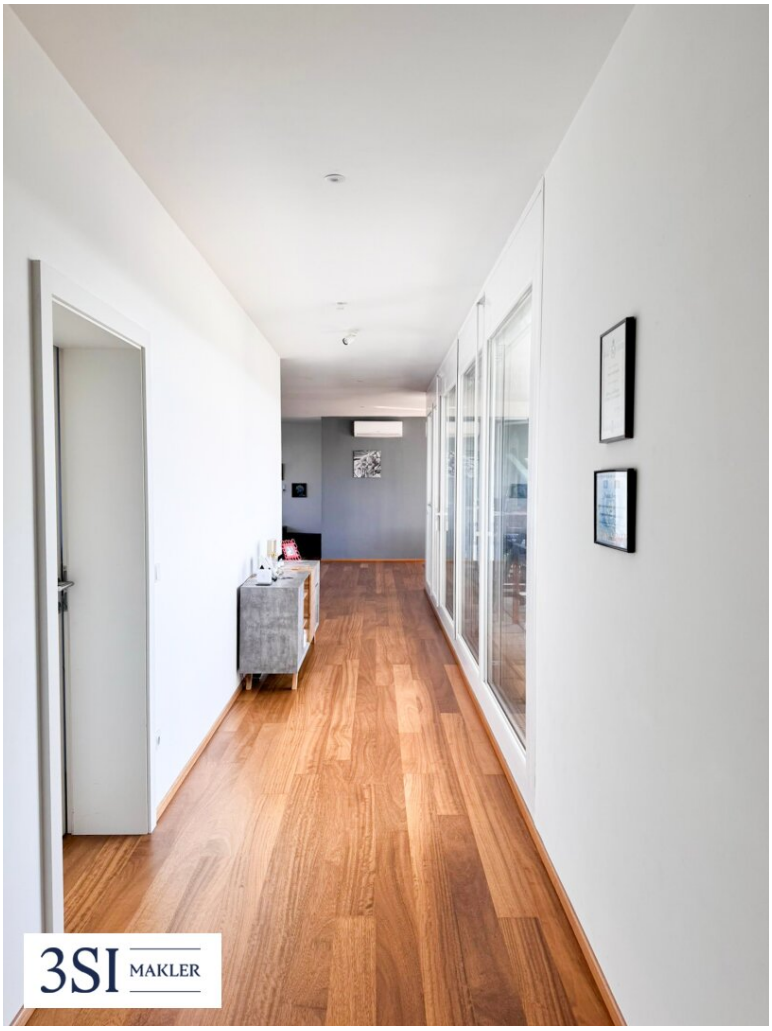

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

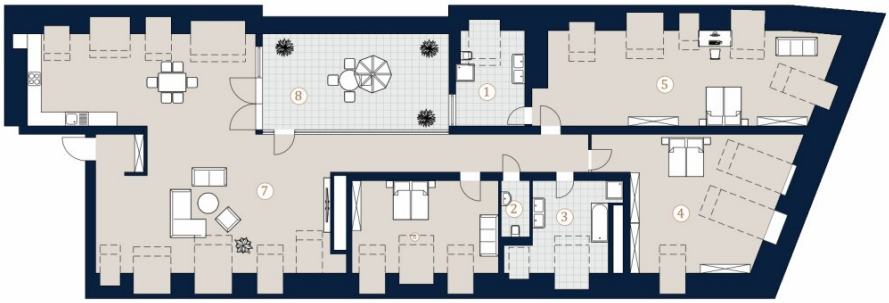
Doningasse 12/2

1220 Wien

Top 49 • DG

Wohnfläche	245,96 m²
Terrasse	30,05 m²

1 Bad
2 WC
3 Bad
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Schlafzimmer
7 Wohnküche
8 Terrasse



A4 M 1:200 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.
3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Kagran: Elegante Dachgeschosswohnung mit Weitblick, Terrasse und außergewöhnlichem Raumgefühl

Diese elegante Dachgeschosswohnung in der Doningasse im 22. Wiener Gemeindebezirk vereint beeindruckende Dimensionen mit einem angenehm ruhigen, gehobenen Wohngefühl. Auf ca. 246,67 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und außergewöhnliche Raumwirkung begeistert.

Bereits der weitläufige Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Mit seiner beeindruckenden Fläche, den warmen Parkettböden und den zahlreichen Fensterflächen entsteht hier ein Ort, der gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist. Ob entspannte Abende mit der Familie, stilvolle Dinner mit Freunden oder ruhige Stunden mit Blick über die Stadt – dieser Raum bietet den passenden Rahmen für viele Lebensmomente.

Die westseitige Terrasse mit rund 30 m² erweitert den Wohnbereich ins Freie und schenkt der Wohnung eine besondere Qualität. Hier genießen Sie Sonne, Weitblick und das Gefühl, dem Alltag ein Stück entrückt zu sein. Gerade in den Abendstunden entfaltet dieser Außenbereich seinen besonderen Charme, wenn sich der Himmel über Wien langsam färbt und die Stadt zur Ruhe kommt.

Raum für Familie, Arbeiten und Rückzug

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer und eignet sich damit ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau verbinden möchten. Die weiteren Zimmer sind angenehm dimensioniert und vielseitig nutzbar – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsbereich.

Zwei Badezimmer sowie zwei WCs sorgen für Komfort im Alltag und machen die Wohnung auch für größere Haushalte besonders praktikabel. Die Ausstattung mit Parkett, Fliesen, Klimaanlage, Zentralheizung, mehrfach verglasten Fenstern und offener Wohnküche unterstreicht den gepflegten und zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Ein Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz runden das Angebot ab. Der Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Dachgeschosskomfort in urbaner Lage

Die Lage nahe dem Kagraner Platz zählt zu den besonders praktischen Wohnlagen der

Donaustadt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch das Westfield Donau Zentrum, die Alte Donau und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind rasch erreichbar.

Damit verbindet diese Wohnung zwei Qualitäten, die in Wien besonders gefragt sind: urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und gleichzeitig viel Raum, Licht und Privatsphäre über den Dächern der Stadt.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Raum und Lebensqualität!

Highlights

Die wichtigsten Vorzüge auf einen Blick:

- Ca. 246,67 m² Wohnfläche
- Ca. 276,75 m² Gesamtnutzfläche
- Ca. 30 m² westseitige Terrasse mit Weitblick
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Insgesamt 4 Zimmer
- Zwei Badezimmer und zwei WCs
- Letztes Dachgeschoss mit Lift
- Klimaanlage
- Hochwertige Parkettböden und Fliesen
- Kellerabteil mit ca. 7,6 m²

- Garagenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Neubau, Baujahr ca. 2015
- Sehr gute öffentliche Anbindung nahe Kagraner Platz
- Energiekennwerte: HWB B, fGEE A

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Doningasse, unweit des Kagraner Platzes und der Wagramer Straße. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Infrastruktur, Mobilität und Freizeitwert. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof sind rasch erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank, Post und weitere Dienstleister in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und höheren Bildungseinrichtungen. Auch medizinische Versorgung ist bequem erreichbar.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Alten Donau und zu den Freizeit- und Erholungsflächen der Donaustadt. Ob Spaziergänge, Sport, Gastronomie am Wasser oder entspannte Sommertage im Grünen – hier wohnen Sie urban und genießen dennoch die Nähe zur Natur.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <100m
Apotheke <100m
Klinik <2.475m
Krankenhaus <3.275m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <1.025m
Höhere Schule <125m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <125m
Polizei <950m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <25m
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap