Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Terrassen & Panoramablick nahe Alte Donau



Objektnummer: 22957

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße 62
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,57 m²
Gesamtfläche:	153,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,26 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	240,87 €
USt.:	50,76 €

Infos zu Preis:

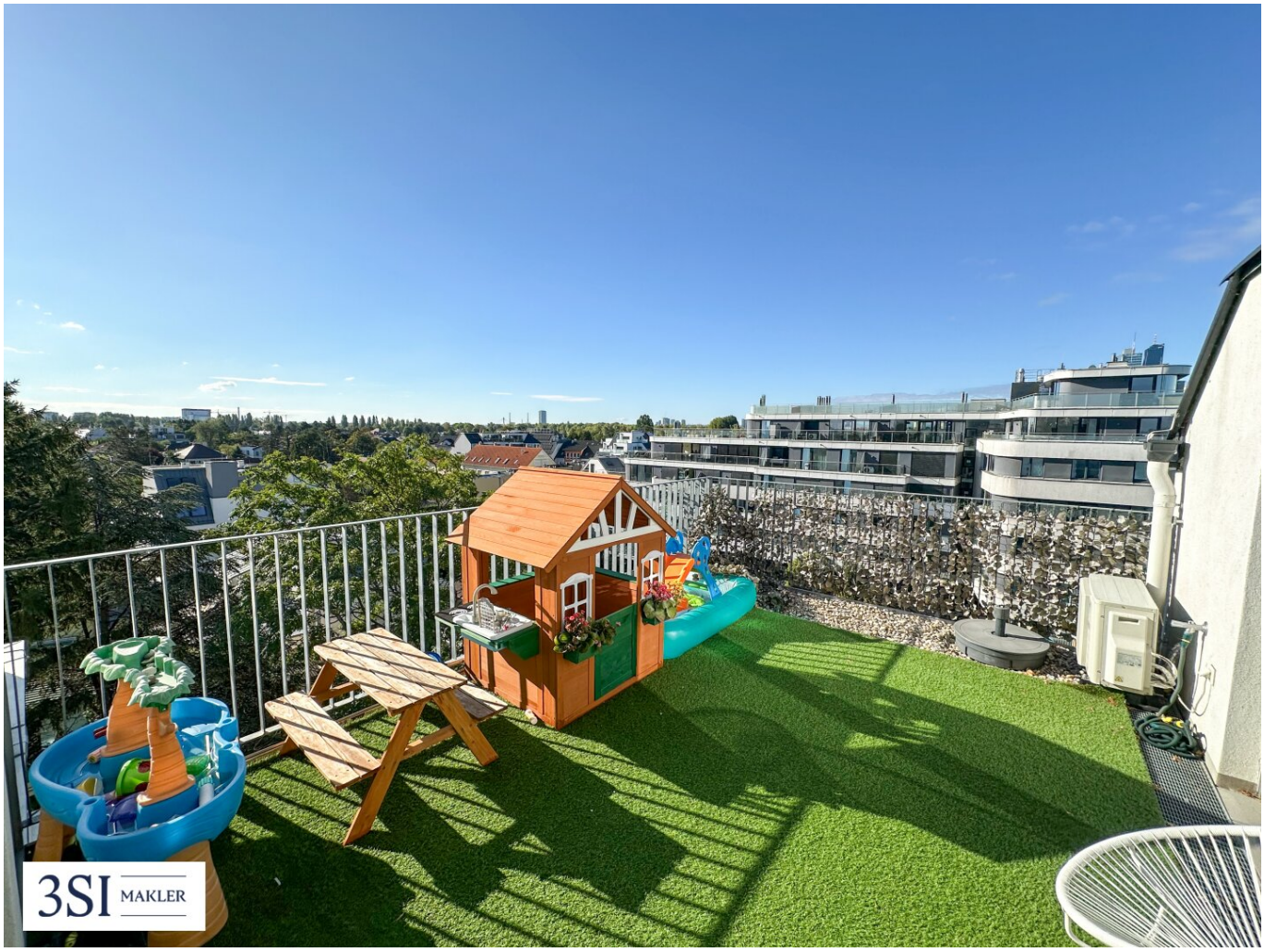
Ein Garagenplatz (inkl. E-Ladestation) ist um €35.000,- zu verkaufen.

Provisionsangabe:

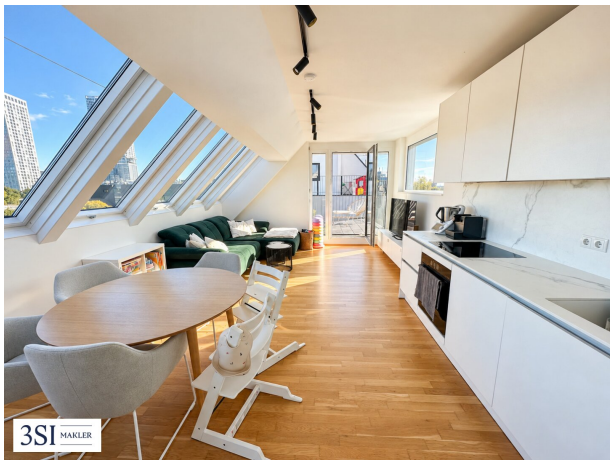
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







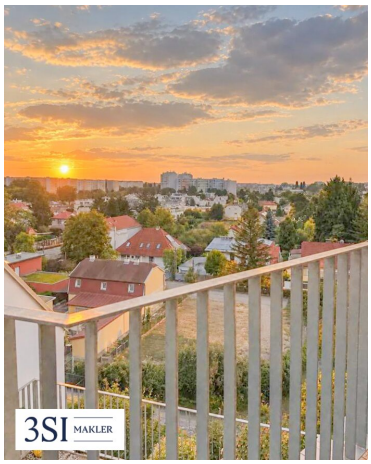



TATA
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER





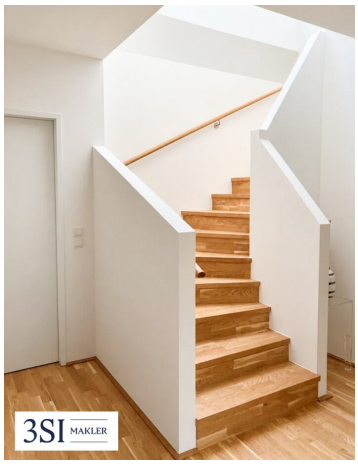



3SI MAKLER

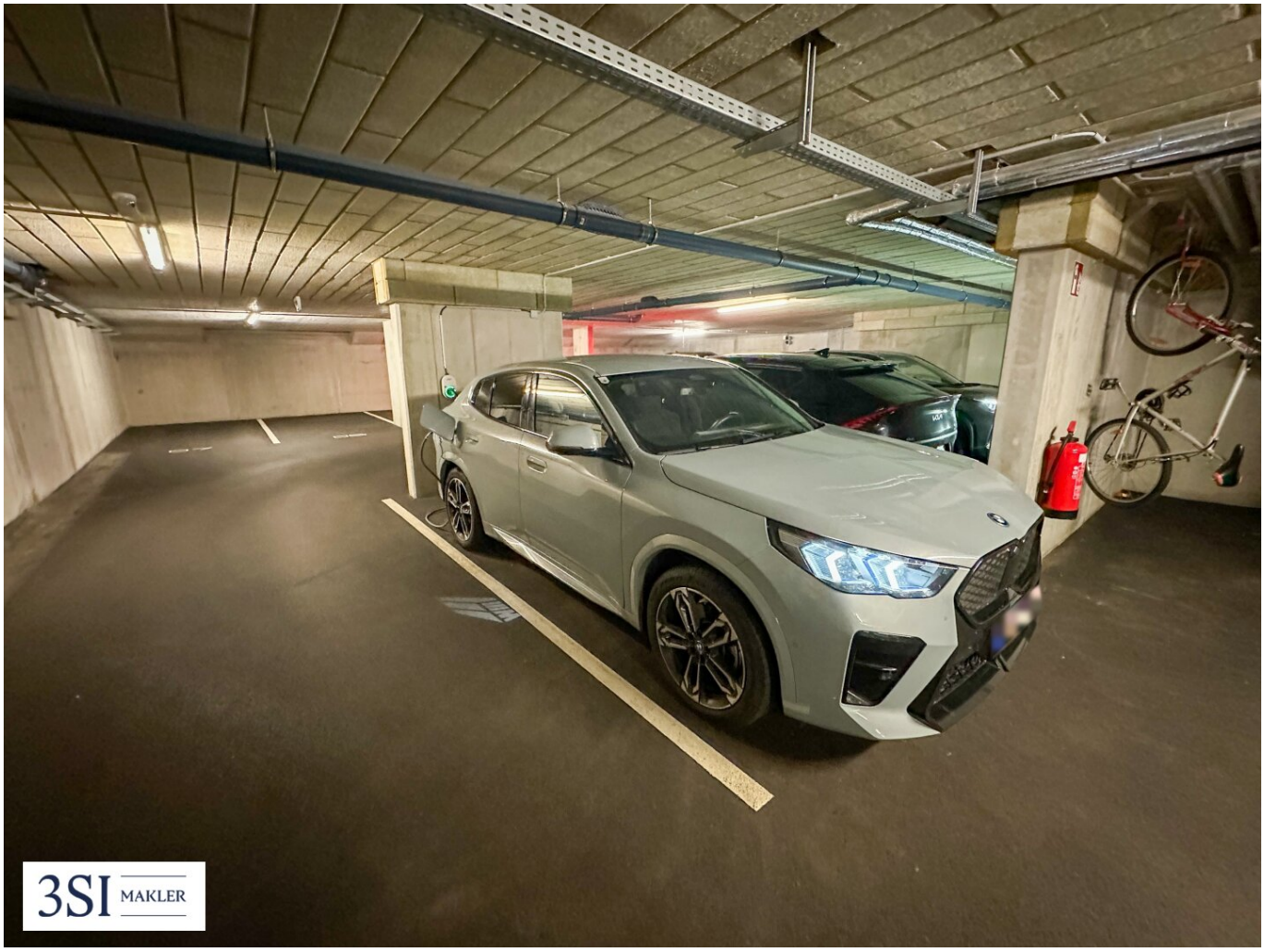

3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

WAGRAMER STRASSE 62, 1220

2.DG

TOP 27

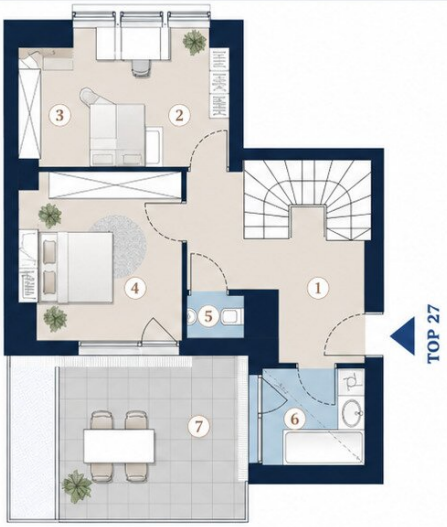
1	VORRAUM	14.78 m²
2	ZIMMER	12.59 m²
3	NISCHE	4.41 m²
4	ZIMMER	13.30 m²
5	WC	1.22 m²
6	BAD	5.08 m²
7	TERRASSE	19.44 m²
8	GANG	1.96 m²
9	WOHNKÜCHE	30.06 m²
10	WC	1.17 m²
11	TERRASSE	29.09 m²
12	TERRASSE	20.11 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		84.57 m²
FREIFLÄCHE GESAMT		68.64 m²

WAGRAMER STRASSE





3SI MAKLER



2.DG



3.DG

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.

A4 M 1:100

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Über den Dächern der Donaustadt – exklusive DG-Maisonette mit großzügigen Terrassen & Panoramablick

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoß-Maisonette** vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und einen beeindruckenden Ausblick über Wien. Auf rund **85 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Wohnung drei Zimmer sowie insgesamt rund **69 m² Terrassenflächen** – und damit ein Wohngefühl, das weit über die eigenen vier Wände hinausreicht.

Die durchdachte Maisonette-Aufteilung trennt den privaten Schlafbereich angenehm vom großzügigen Wohn- und Lebensbereich. Im **unteren Geschoß** befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum unterhalb der Treppe. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Badezimmer verfügen über einen direkten Zugang zu einer der Terrassen.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das **obere Wohngeschoß**. Herzstück der Wohnung ist die rund **32 m² große, offen gestaltete Wohnküche**, die Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Fensterflächen und gleich zwei Ausgänge auf die umliegenden Terrassen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein weiteres separates WC ergänzt diese Ebene.

Ein besonderes Highlight sind die **drei unterschiedlich ausgerichteten Terrassenbereiche**. Sie eröffnen einen weitläufigen Panoramablick über die Dächer Wiens – unter anderem in Richtung **Alte Donau, UNO-City, Prater und Bisamberg** – und bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte im Freien.

Auch bei der Ausstattung wurde großer Wert auf Qualität gelegt: Maßgefertigte Tischlereinbauten, eine hochwertige Einbauküche mit Keramikarbeitsplatte, ausgewählte Markengeräte, Fußbodenheizung sowie eine **Daikin-Klimaanlage in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer** unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Die elegant gestalteten Sanitärräume präsentieren sich in zeitloser Marmoroptik und sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Highlights

- **Dachgeschoß-Maisonette auf zwei Ebenen**

- ca. **85 m² Wohnfläche**

- **3 Zimmer**
- ca. **68,64 m² Terrassenflächen**
- **drei separat nutzbare Terrassenbereiche**
- weitläufiger **Panoramablick über Wien**
- großzügige Wohnküche mit ca. **32 m²**
- hochwertige, maßgefertigte **Tischlereinbauten**
- Einbauküche mit **Keramikarbeitsplatte und hochwertigen Markengeräten**
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage** in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
- zwei separate WCs
- Badezimmer mit Terrassenzugang
- Lift
- Kellerabteil mit ca. **3,94 m²**
- Baujahr **2019**, Erstbezug 2020

- Tiefgaragenstellplatz mit **E-Ladestation** separat verfügbar: **Der Kaufpreis hierfür beläuft sich auf € 35.000,--.**

Lage

Die Wohnung befindet sich in hervorragend angebundener Lage im **22. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar bei Kagran. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

Das **Westfield Donau Zentrum** befindet sich praktisch vor der Haustüre und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Gastronomie, Kino und Dienstleistungen. Gleichzeitig ist die **Alte Donau** in wenigen Gehminuten erreichbar und zählt mit ihren Badeplätzen, Spazier- und Radwegen sowie zahlreichen Freizeit- und Gastronomieangeboten zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Wiens.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit der **U1-Station Kagran** besteht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **Straßenbahnlinie 25**, mehrere Busverbindungen sowie den Vienna Airport Lines Shuttle zum Flughafen Wien. Auch die **UNO-City / das Vienna International Centre** und die Vienna International School sind rasch erreichbar.

Damit verbindet die Lage auf ideale Weise **urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und Erholung an der Alten Donau**.

Weitere Informationen

Die Liegenschaft befindet sich auf einem **Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg**. Der Baurechtsvertrag wurde für den Zeitraum **01.01.2016 bis 31.12.2115** abgeschlossen. Aktuell beträgt das hierfür anfallende Entgelt (für Wohnung und Parkplatz) rund **€ 108,27 monatlich**.

Ein **Tiefgaragenstellplatz inklusive Fronius E-Ladestation** ist separat um **€ 35.000,-** verfügbar.

Energiekennzahlen: HWB 34,1 kWh/m²a – Klasse B; fGEE 0,788 – Klasse A.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergegeben werden.

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 <300m
Klinik <2.150m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <525m
Universität <1.650m
Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <225m

Sonstige
Geldautomat <300m
Bank <325m
Post <375m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap