Nähe Alte Donau++ Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon & Weitblick ++ Absolute Ruhelage ++ 4. Liftstock ++ Sofort bezugsfertig



Objektnummer: 2507/38

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,39 m²
Nutzfläche:	63,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	398.500,00 €
Kaufpreis / m²:	6.232,41 €
Betriebskosten:	130,20 €
USt.:	13,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH








gorenje









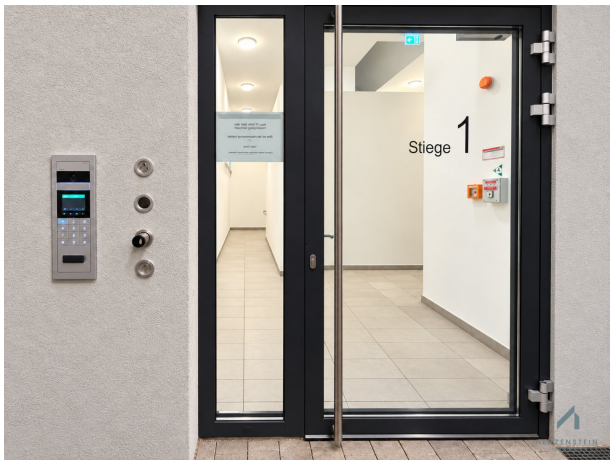






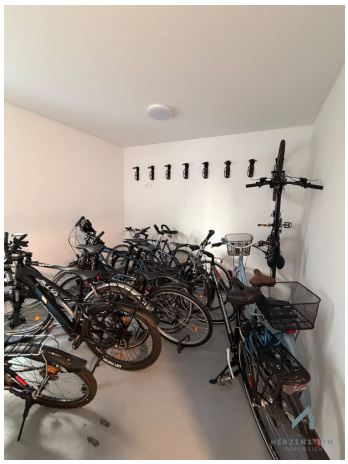


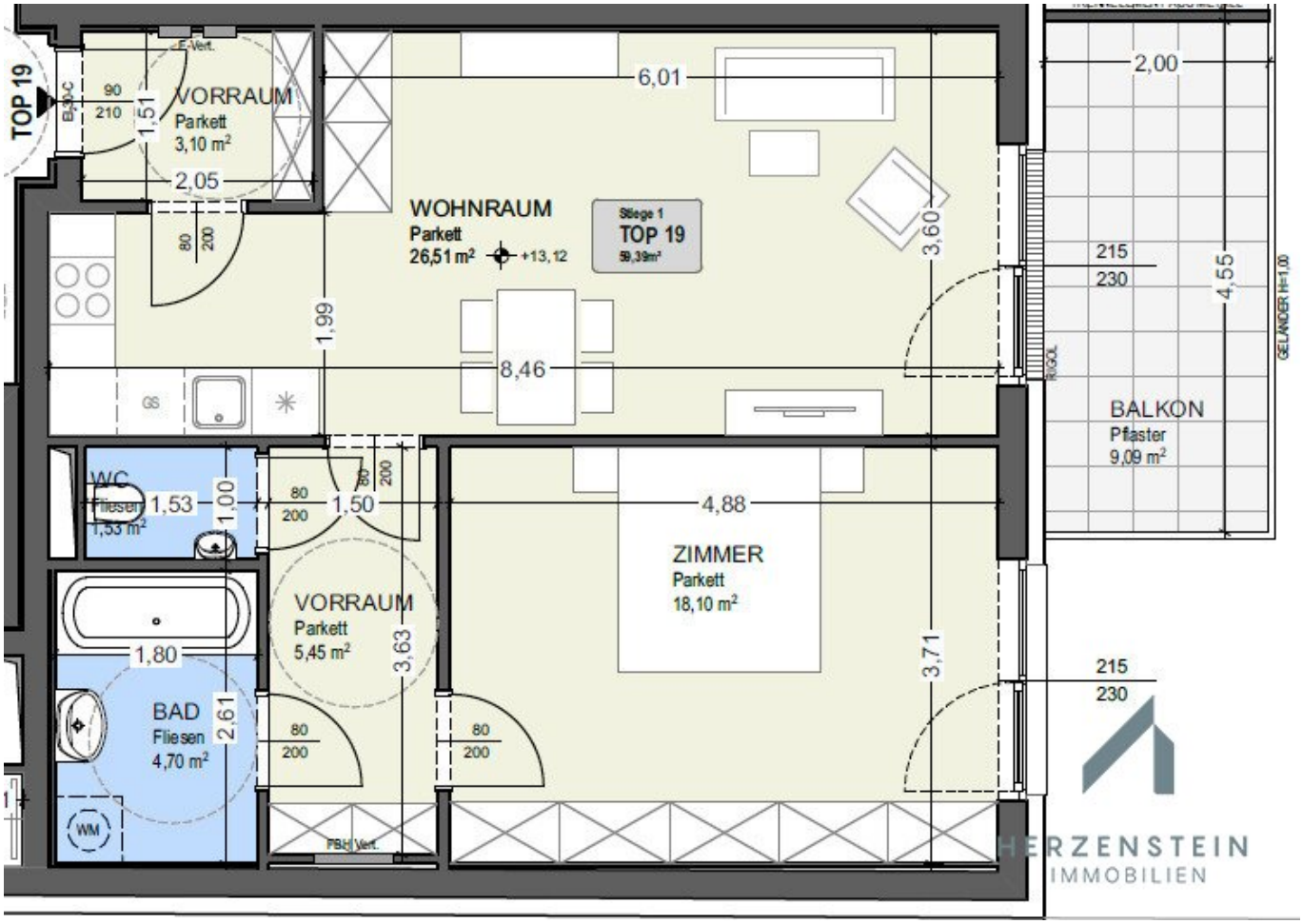



Stiege 1




KIWA und Fahrradraum




TOP 19
E-Vert.
VORRAUM
Parkett
3,10 m²
90
210
1,51
2,05
80
200
WOHNRAUM
Parkett
26,51 m²
+13,12
Stiege 1
TOP 19
59,39m²
6,01
1,99
8,46
3,60
GS
WC
Fliesen
1,53 m²
1,53
1,00
80
200
1,50
VORRAUM
Parkett
5,45 m²
3,63
4,88
ZIMMER
Parkett
18,10 m²
3,71
1,80
BAD
Fliesen
4,70 m²
2,61
WM
FBH Vert.
2,00
215
230
4,55
RIGOL
GELÄNDER H=1,00
BALKON
Pfaster
9,09 m²
HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Nähe Alte Donau++ Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon & Weitblick ++ Absolute Ruhelage ++ 4. Liftstock ++ Sofort bezugsfertig

Eine großzügige Wohnküche, ein geräumiges Schlafzimmer und ein überdachter Balkon mit Blick über die umliegenden Dächer und ins Grüne: Diese Zweizimmerwohnung in der Donaufelder Straße bietet eine helle Wohnatmosphäre und eine moderne Ausstattung.

Die Wohnung liegt im vierten Stock mit Lift eines 2024 errichteten Wohnhauses. Auf ca. 59,39 m² Wohnfläche stehen Ihnen gut bemessene Räume zur Verfügung. Der ca. 9,09 m² große Balkon ergänzt das Angebot um einen eigenen, geschützten Platz im Freien.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **59,39 m² Wohnfläche** mit **zwei Zimmern**
- **Überdachter Balkon** mit ca. **9,09 m²** und **direktem Zugang vom Wohnzimmer**
- **Vierter Stock mit Lift** und **Blick über die Dächer und ins Grüne**
- Großzügige Wohnküche mit ca. 26,51 m²
- Schlafzimmer mit ca. 18,10 m²
- Komplett ausgestattete **Einbauküche**
- **Fußbodenheizung** über eine zentrale **Luftwärmepumpenanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** und dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- **Eichenparkett**

- Badezimmer mit **bodengleicher Dusche** und Waschmaschinenanschluss

- **Separate Toilette**

- Zugeordneter **Einlagerungsraum** sowie **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** im Haus

- **Sofort verfügbar**

Die ca. 26,51 m² große Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen bringen Tageslicht in den Raum. Die seitlich angeordnete Küche lässt Platz für einen Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination sind bereits vorhanden.

Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon. Mit ca. 9,09 m² bietet er Platz für eine Sitzgruppe und Pflanzen. Seine Nordausrichtung und die Überdachung machen ihn zu einem geschützten Aufenthaltsbereich mit Blick über die Nachbarschaft.

Das ca. 18,10 m² große Schlafzimmer bietet neben Bett und Kleiderschrank je nach Einrichtung auch Raum für eine Leseecke oder einen kleinen Arbeitsplatz. Eichenparkett verbindet die Wohnräume gestalterisch und verleiht ihnen eine warme Note.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen in Marmoroptik gestaltet. Zur Ausstattung gehören eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Kopf- und Handbrause sowie ein Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat angeordnet.

Eine zentrale Luftwärmepumpenanlage versorgt die Fußbodenheizung. Vollwärmeschutz und dreifach verglaste Fenster ergänzen das energetische Gebäudekonzept. Eine digitale Videogegensprechanlage sowie eine brand- und einbruchhemmende Wohnungseingangstür gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein zugeordneter Einlagerungsraum zur Verfügung. Fahrräder und Kinderwagen können in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsräumen untergebracht werden.

Kaufpreis: 398.500 Euro

Bezug: ab sofort

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

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://mag-hanna-herzenstein.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 <250m
Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap