Ganz oben wohnen – 4 Zimmer, 2 Terrassen, viel Freiraum - Provisionsfrei!



Objektnummer: 300707

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,22 m²
Nutzfläche:	89,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	669.500,00 €
Kaufpreis / m²:	7.451,31 €

Provisionsangabe:

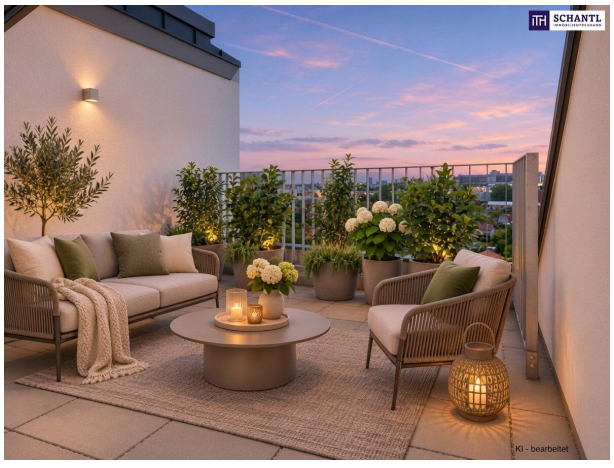
provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Heiser

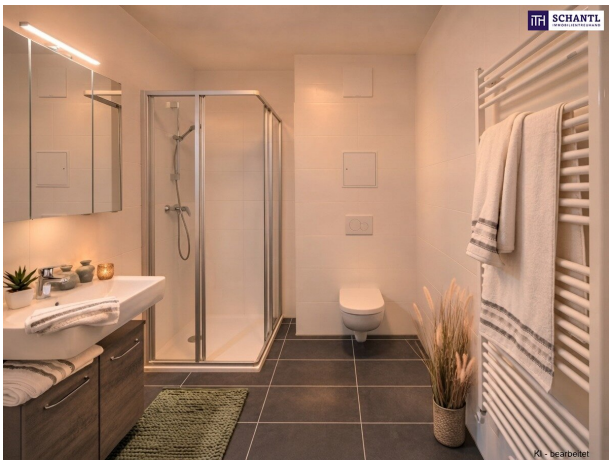

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet

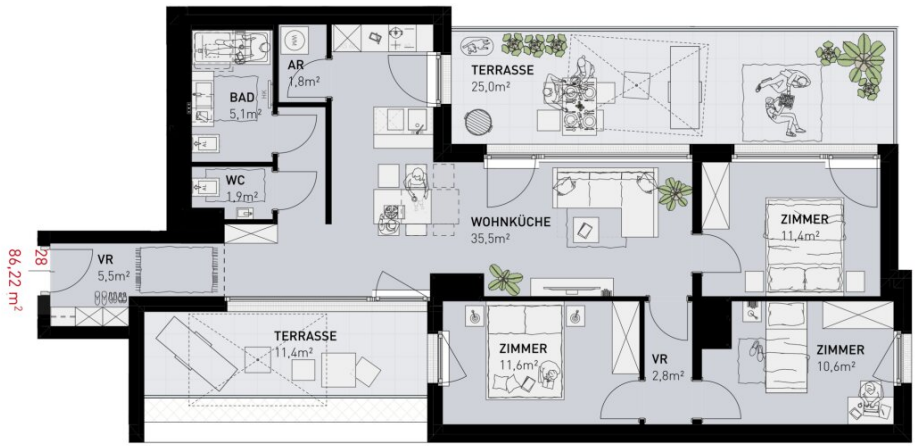

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet

D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

WOHNUNGSPLAN

+4 DACHGESCHOSS | TOP 28





hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauträger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

HARING GROUP

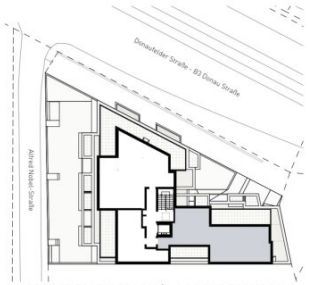
AM DONAUFELD

Donaufelder Straße 104 | 1210 Wien

+4 | DACHGESCHOSS
TOP 28 | 4-ZIMMER

28	AR	1,79
28	BAD	5,09
28	VR	8,35
28	WC	1,86
28	WOHNKÜCHE	35,53
28	ZIMMER	33,60
TOP 28 | WOHNFLÄCHE		86,22 m²

28	TERRASSE	36,39



ORIENTIERUNGSPLAN | +4 DACHGESCHOSS


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
TOP 28
86,22 m²
VR
5,50 m²
BAD
5,09 m²
AR
1,79 m²
WC
1,86 m²
WOHNKÜCHE
35,53 m²
TERRASSE
25,00 m²
ZIMMER
11,40 m²
TERRASSE
11,39 m²
ZIMMER
11,60 m²
VR
2,81 m²
ZIMMER
10,42 m²

Objektbeschreibung

AM DONAUFELD

Im 21. Bezirk von Wien entstehen 30 provisionsfreie moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die für jedes Bedürfnis die passende Lösung bieten. Mit großzügigen 2 bis 4 Zimmer Wohnungen, die eine Fläche von 35m² bis 93m² abdecken, ist für jedes Wohnbedürfnis das Richtige dabei. Weiters stehen 12 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

In ruhiger Lage in Floridsdorf mit guter Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Profitieren Sie von hoher Lebensqualität in einem Bezirk mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Alte Donau und Donauinsel, Grünflächen und zahlreichen Nahversorgern. Ob Spaziergänge in den grünen Oasen von Floridsdorf oder Ausflüge in die Umgebung – Erholung ist garantiert.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens – mit hohem Wohnkomfort und einer sicheren Investition in Ihre Zukunft.

Dachgeschoss, ca. 86 m² Wohnfläche, 4 Zimmer und über 35 m² private Außenflächen: Diese großzügige Neubauwohnung ist ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die modernes Wohnen mit einem eigenen Garten verbinden möchten.

Das Herzstück bildet die rund **35,53 m² große Wohnküche** mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Insgesamt stehen zwei **Terrassenflächen mit 25m² und 11,39m²** zur Verfügung – ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich, Lounge, Grill und Spielfläche. Drei separate Schlafzimmer bieten viel Flexibilität für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Komplettiert wird die Wohnung durch ein großzügiges Badezimmer, einem separaten **WC-Bereich**, einen praktischen Abstellraum sowie gut nutzbare Vorräume. Eichenparkett, Fußbodenheizung und die energieeffiziente Wärmeversorgung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. **86,22 m² Wohnfläche**
- **4 optimal aufgeteilte Zimmer**
- **3 separate Schlafzimmer**
- großzügige Wohnküche mit ca. **35,53 m²**
- insgesamt ca. **36,39 m² Terrassenfläche**
- großzügiges Badezimmer
- **separater WC-Bereiche**
- praktischer Abstellraum
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- komfortable **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente Versorgung über **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Keller-/Einlagerungsabteil
- Fahrradabstellraum
- Lift im Gebäude

Kaufpreis: € 669.500,-

Die im Exposé gezeigten Bilder sind **Symbolbilder aus anderen Projekten desselben Bauträgers und dienen ausschließlich der Veranschaulichung; Abweichungen sowie Änderungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort zu zeigen!

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

www.schantl-ith.at

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 <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.250m

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

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap