Letzte Möglichkeit - letzte Einheit an der alten Donau 56 m² Luxus-Apartment



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/513

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	56,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	208,37 €
USt.:	20,84 €

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals



Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		0,71
B	36,10	
C		
D		
E		
F		
G		

KLASAN & PARTNER

Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilien-maklerin

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.

www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.

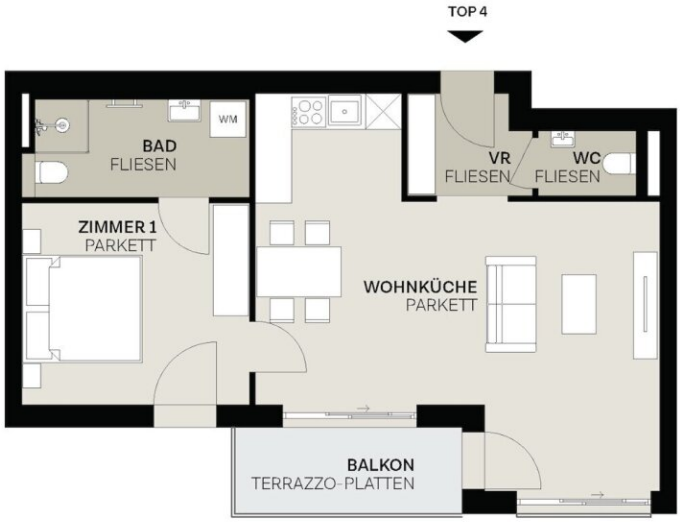
+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.

+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

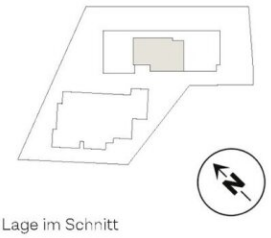
AG3

Argonautenstrasse 8
1220 Wien



TOP 4, STIEGE 1, OG

Lage im Geschoss



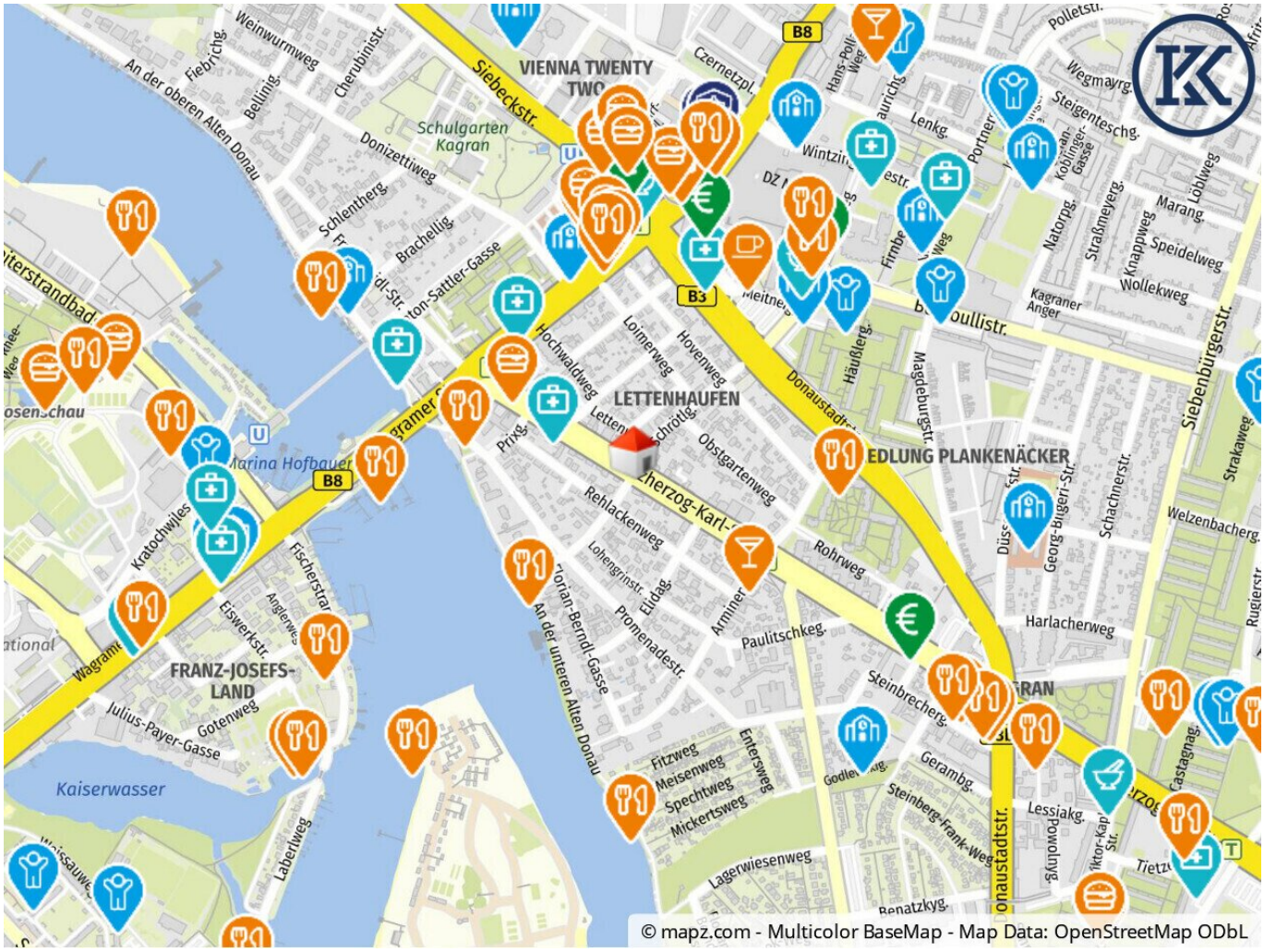
Lage im Schnitt



Nutzfläche	**ca. 56,01 m²**
zzgl. Balkon	**ca. 5,49 m²**

Vorraum	ca. 3,27 m²
Bad	ca. 6,03 m²
Wohnküche	ca. 31,88 m²
Zimmer 1	ca. 13,06 m²
WC	ca. 1,77 m²


Siebeckstraße
Donaustadtstraße
B8
Kagraner Brücke
Kagraner Brücke
Erzherzog-Karl-Straße
Arminenstraße
Hochwaldweg
Gmarchhaufenstraße
Hovenweg
Loimerweg
Seerosenweg
Dornrosenweg
Schrötlgasse
Lettenweg
Obstgartenweg
Prixgasse
Florian-Berndl-Gasse
Argonautenstraße
Rehlackenweg
Rohrweg
Lohengrinstraße
Elidagasse
Promenadestraße
Industriestraße
Paulitschkegasse
Takeda
KG Kagran
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


VIENNA TWENTY TWO
Siebeckstr.
Schulgarten Kagran
Donizettiweg
Schlentherg.
Brachellig.
Weinwurmweg
Fiebrichg.
Bellinig.
Cherubinistr.
An der oberen Alten Donau
Czernetzpl.
B8
B3
Hochwaldweg
Loimerweg
Hovenweg
LETTENHAUFEN
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Lohengrinstr.
Elidag.
Promenadestr.
Arminer
Paulitschkeg.
Rohrweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Steinberg-Frank-Weg
Lagerwiesenweg
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Laberlweg
Kaiserwasser
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
FRANZ-JOSEFS-LAND
Kratochwjles
Marina Hofbauer
Wagramer
Eiswerkstr.
Fischerstr.
Angierweg
Hans-Poll-Weg
Lenkg.
Portner
Wegmayrg.
Steigenteschg.
Koblinger-Gasse
Natorpg.
Straßmeyerg.
Knappweg
Marang.
Löblweg
Speidelweg
Wollekweg
Kagraner Anger
Häußlerg.
Magdeburgstr.
Donaustadtstr.
EDLUNG PLANKENÄCKER
Siebenbürgerstr.
Strakaweg
Schachnerstr.
Welzenbacherg.
Harlacherweg
Lessiakg.
Powolnyg.
Castagnag.
Rugierstr.
Tietzg.
Benatzkyg.
Polletstr.
Hochwaldweg
Prixg.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Wagramer
Kaiserwasser
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet auf 56,01 m² ein perfektes Raumkonzept für Singles oder Paare. Die funktionale Aufteilung umfasst einen hellen Wohnbereich und ein großzügiges Schlafzimmer. Ein 5,49 m² großer Balkon erweitert den Wohnraum elegant ins Freie und bietet einen ruhigen Platz für entspannte Stunden. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Alten Donau aus, was ein unvergleichliches Urlaubsflair mitten in Wien schafft.

Ausstattungshighlights:

Behagliche Wärme: Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die durch eine effiziente Luftwärmepumpe gespeist wird. Der Bau erfolgte in solider Ziegelbauweise und entspricht dem Niedrigenergie-Hausstandard.

Hochwertige Materialien: In allen Wohnräumen sind gebürstete Eichenparkettböden verlegt. Bad und WC bestechen durch Feinsteinzeug und Markenarmaturen.

Komfort & Sicherheit: Extra hohe Türen (2,10 m), dreifach-verglaste Fenster mit elektrischem Außensonnenschutz, sowie ein Kellerabteil und Kinderwagen-/Fahrradabstellräume sind Standard.

Rechtliche Information: Die Immobilie wird auf Basis eines Baurechts (100 Jahre, Stift Klosterneuburg) angeboten, was die Lage in dieser Top-Gegend leistbar macht. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Der monatliche Eigentümeraufwand (bestehend aus Baurechtszins, vorläufigen Nettobetriebskosten und vorläufiger Reparaturrücklage) für TOP 1.4 beläuft sich auf 399,60 € (Netto, exkl. USt.)

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap