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

Katharina KLASAN

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

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


©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.

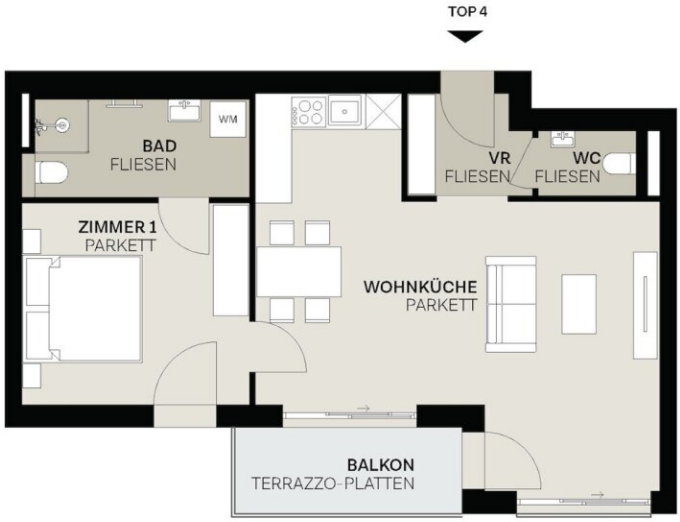
+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.

+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79

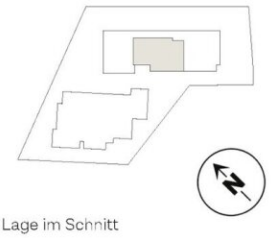
AG3

Argonautenstrasse 8
1220 Wien



TOP 4, STIEGE 1, OG

Lage im Geschoss



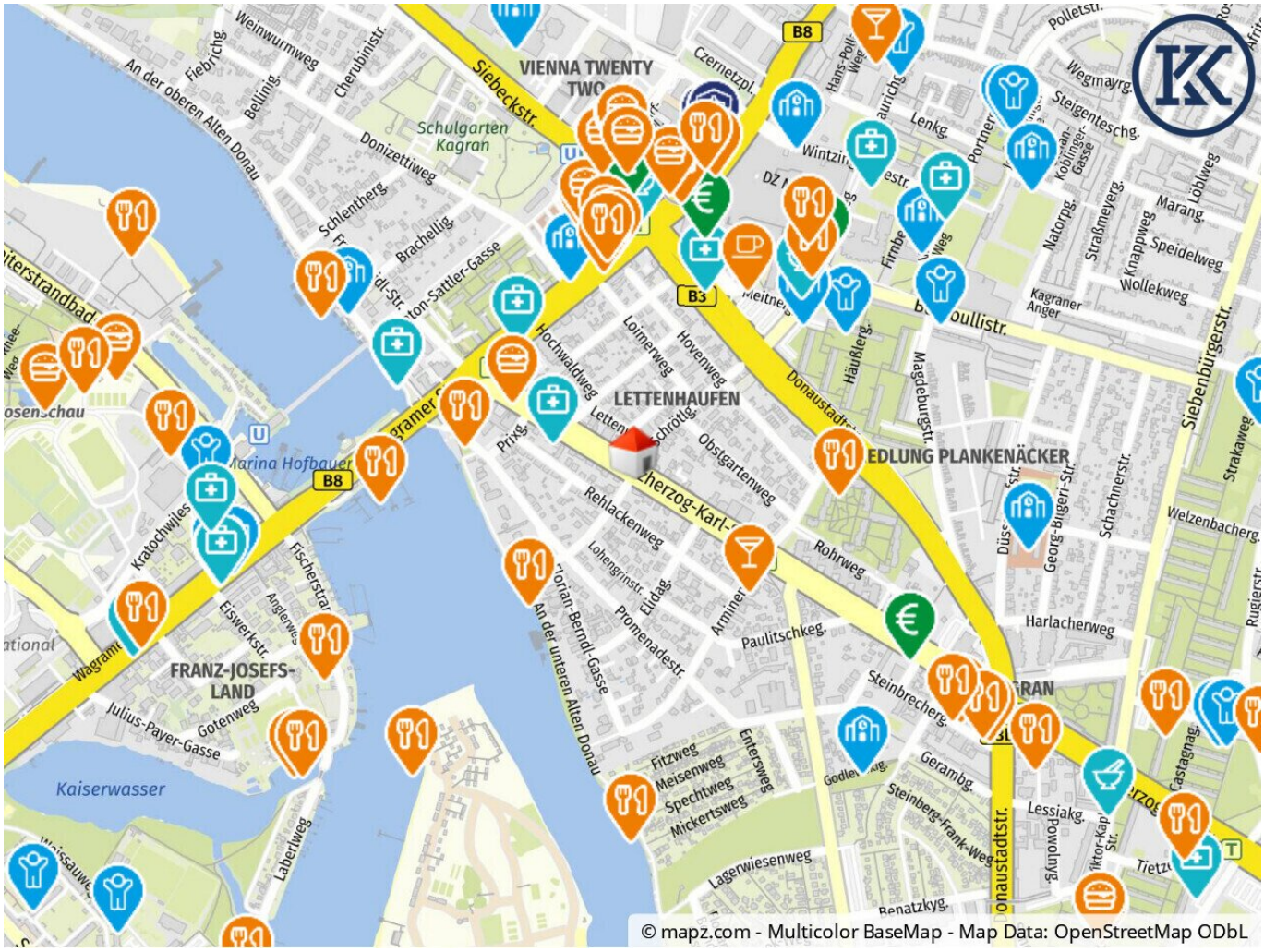
Lage im Schnitt



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
Schulgarten Kagran
LETTENHAUFEN
EDLUNG PLANKENÄCKER
FRANZ-JOSEFS-LAND
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
B8
B3
Siebeckstr.
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Hochwaldweg
Rehlackenweg
Rohrweg
Paulitschkeg.
Harlacherweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Steinberg-Frank-Weg
Lessiakg.
Lagerwiesenweg
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Laberlweg
Kratochwjles
Eiswerkstr.
Fischerstrand
Promenadestr.
An der unteren Alten Donau
An der oberen Alten Donau
Schachnerstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Welzenbacherg.
Strakaweg
Marang.
Speidelweg
Wollekweg
Knappweg
Straßmeyerg.
Natorpg.
Kagraner Anger
Lenkg.
Wegmayrg.
Steigenteschg.
Polletstr.
Czernetzpl.
Donizettiweg
Brachellig.
Schlentherg.
Weinwurmweg
Cherubinistr.
Bellinig.
Fiebrichg.
Hovenweg
Loimerweg
Obstgartenweg
Magdeburgstr.
Häußlerg.
Meitnerg.
Firnbergg.
Portnerg.
Wintzingerg.
Hans-Pollitzer-Weg
Lauritschg.
Koblinger-Gasse
Löblweg
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Godlewskig.
Renatzkyg.
Viktor-Kaplan-Str.
Tietzeg.
Castagnag.
Arminerg.
Eldag.
Lohengrinstr.
Florian-Berndl-Gasse
Prinzg.
Lettenschrötlg.
Herzog-Karl-Str.
Wagramer Str.
Ostbahnstr.
Düsseldorfer Str.
Rugierstr.
© 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