Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggia und Klimaanlage bei der Alten Donau!



Objektnummer: 6840/234

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	196,31 €
Heizkosten:	131,83 €
USt.:	40,72 €

Infos zu Preis:

Einnahmen der vermieteten Dienstwohnung: € 5.400,00 jährlich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ahmet Turan Damar







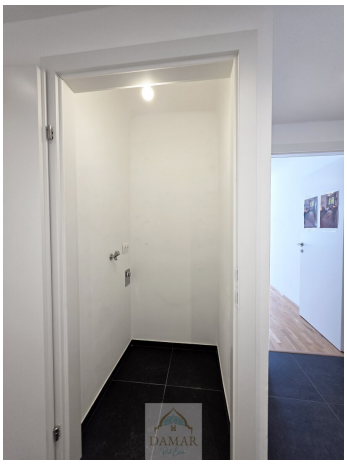






















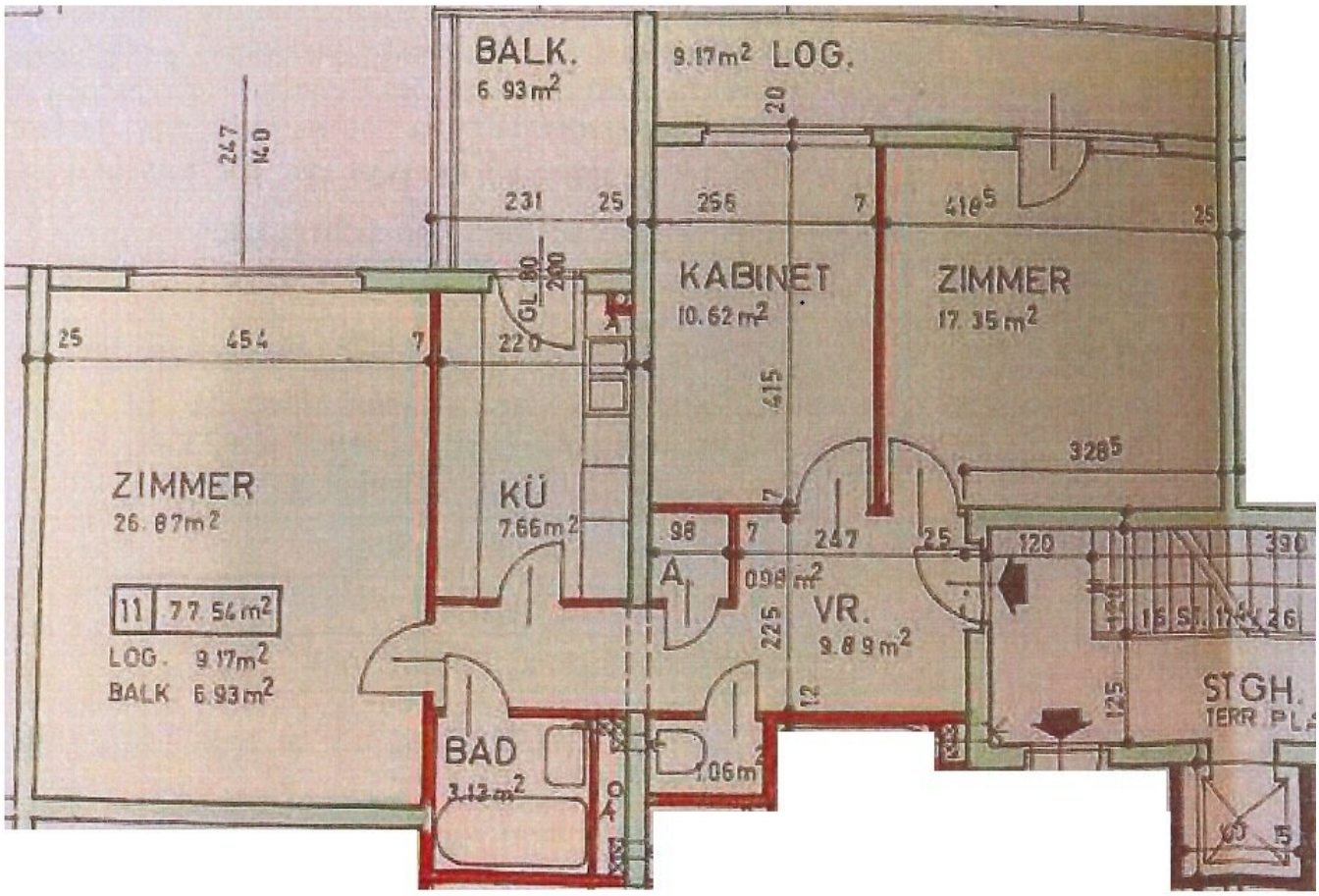









DAMAR


BALK.
6.93m²
9.17m² LOG.
KABINET
10.62m²
ZIMMER
17.35m²
ZIMMER
26.87m²
11 77.54m²
LOG. 9.17m²
BALK 6.93m²
KÜ
7.66m²
A
VR.
9.89m²
BAD
3.13m²
1.06m²
STGH.
TERR. PL
247
40
231
25
256
7
416⁵
25
20
GL 80
200
25
454
7
220
415
328⁵
98
7
247
25
120
390
225
12
125
16
57
17
136
100
5

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im attraktiven 21. Wiener Gemeindebezirk! Diese exklusive, komplett renovierte Eigentumswohnung bietet Ihnen auf großzügigen **86,73 m²** modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lage. **Ein absolutes Highlight: Die Obere Alte Donau liegt praktisch vor der Haustür und ist nur wenige Straßenzüge entfernt – ideal für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.** Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (mit Personenaufzug) eines gepflegten Hauses und besticht durch eine helle, einladende Atmosphäre.

? Die Highlights auf einen Blick:

- **Perfektes Raumklima:** Die Wohnung ist voll klimatisiert – ideal für heiße Sommertage.
- **Freiflächen mit Grünblick:** Ein Balkon und eine Loggia laden zum Entspannen im Freien ein.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle Parkettböden in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Sanitärbereich und eine bereits integrierte, moderne Einbauküche.
- **Zukunftssichere Heizung:** Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich und effizient über Fernwärme.
- **Finanzieller Vorteil für Eigentümer:** Die Einnahmen einer hauseigenen Dienstwohnung (rund € 5.400,– jährlich) fließen direkt in die Reparaturrücklage des Hauses.
- **Garagenplätze:** Aktuell sind zwei Stellplätze im Haus für je € 60,–/Monat vermietet; bei zukünftiger Verfügbarkeit besteht die Option zur Anmietung.

Komfort & Alltag

Das Badezimmer ist mit einer gemütlichen Badewanne ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein barrierefreier Zugang dank des Lifts sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus.

Erstklassige Lage und Top-Infrastruktur

Neben der Nähe zum Naherholungsgebiet der Alten Donau überzeugt die Wohnung durch ihre hervorragende Anbindung an das Wiener Öffi-Netz: U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, die Universität sowie Ärzte, Apotheken und Kliniken sichern eine perfekte Infrastruktur für Familien und Paare.

Kaufpreis: € 529.000,–

Eine bezugsfertige Wohnung dieser Qualität, kombiniert mit Klimatisierung, Freiflächen, der Nähe zum Wasser und einer soliden Rücklagenbildung, ist eine seltene Gelegenheit auf dem Wiener Markt.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf Instagram und Facebook

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den

datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum für ihre Träume, Erlebnisse und Erinnerungen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap