

**Fernblick vom 18. Stock - 3 Zimmer mit Loggia (Alte
Donau/Donaupark)**



Objektnummer: 25013

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	182,40 €
USt.:	21,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



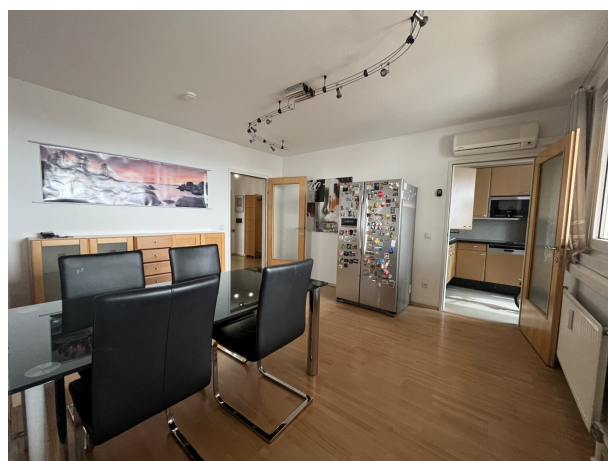
Mag. Mario Rauch

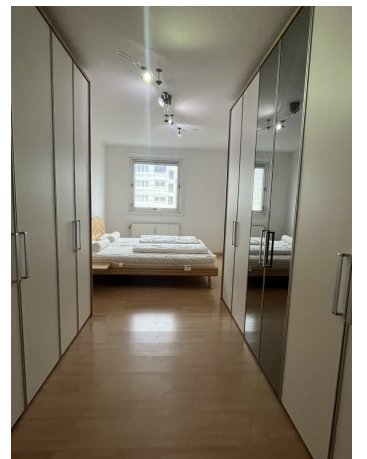
Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17





























Objektbeschreibung

Genießen Sie den einzigartigen Fernblick auf die Alte Donau und den Donaupark von dieser zum Verkauf angebotenen Wohnung im 18. Liftstock eines 1995 erbauten Neubaus (Nähe U1 Station Alte Donau).

Neben dem schönen Blick besticht die Wohnung mit ihrer südost- und südwestseitigen Ausrichtung, der Grünruhelage und der sehr guten Infrastruktur. U-Bahn, Supermärkte wie Billa, Fitnesscenter, Apotheke etc. befinden sich unmittelbar vor der Haustür.

Die U1 Station Alte Donau ist nur 3 Gehminuten (200 Meter) entfernt. Mit der U1 gelangt man in weniger als 10 Minuten zum Stephansplatz, mit dem Auto in Kürze auf die Donauuferautobahn. Die Nähe zur Alten Donau, zum Donaupark, der Donauinsel und dem Prater, den Naherholungsgebieten der Wiener, ist besonders hervorzuheben. Ebenso ist man nur 1 Station vom Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, entfernt.

Der Grundriss der Wohnung ist sehr gut. Vom Vorzimmer aus gelangt man in das Wohnzimmer, eines der beiden Schlafzimmer und die Sanitärräume. Das zweite Schlafzimmer (Kabinett) ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Die Wohnung verfügt auf etwa 76m² über einen sehr großzügigen Wohnbereich mit separater Küche mit eigenem Fenster (insgesamt 46m²), zwei Schlafzimmer, Bad, WC sowie eine (zusätzlich zur Wohnfläche) 7m² große Loggia.

Die Ausrichtung von Wohnzimmer, Küche und Loggia ist südostseitig (Blick auf die Alte Donau) und von den beiden Schlafzimmern südwestseitig (Blick auf den Donaupark).

Der Zustand der Wohnung ist gut. Bad und WC sind getrennt, neuwertig und in sehr gutem Zustand. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist möbliert und mit Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Herd mit Ceranfeld und Dunstabzug von Siemens ausgestattet.

Geheizt wird mit einer Fernwärme-Zentralheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch die im Jahre 2016 eingebaute Wassner Sicherheitstür mit zusätzlichem Balkenschloss und elektrischem Türspion.

Ein kleines Kellerabteil ist vorhanden.

Das Wohnhaus verfügt über 2 Personen- und 1 Lastenaufzug, die bis in den Keller fahren. Im Keller befindet sich eine allgemeine Tiefgarage mit der Möglichkeit zur Anmietung eines Stellplatzes (dzt. Miete etwa EUR 130 pM).

Der Kaufpreis beträgt EUR 475.000 lastenfrei.

Die Betriebskosten betragen monatlich EUR 233,44 zzgl. EUR 108,41 Rücklage.

Für Rückfragen oder nähere Informationen bitten wir um Kontaktaufnahme mit Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap