

## Anglerweg 5 - Alte Donau - Neue Wohnung



**Objektnummer: 7191/151**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	606.628,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,12 €
<b>USt.:</b>	26,71 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Unter Sonstiges ist der monatliche Baurechtszins angegeben.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





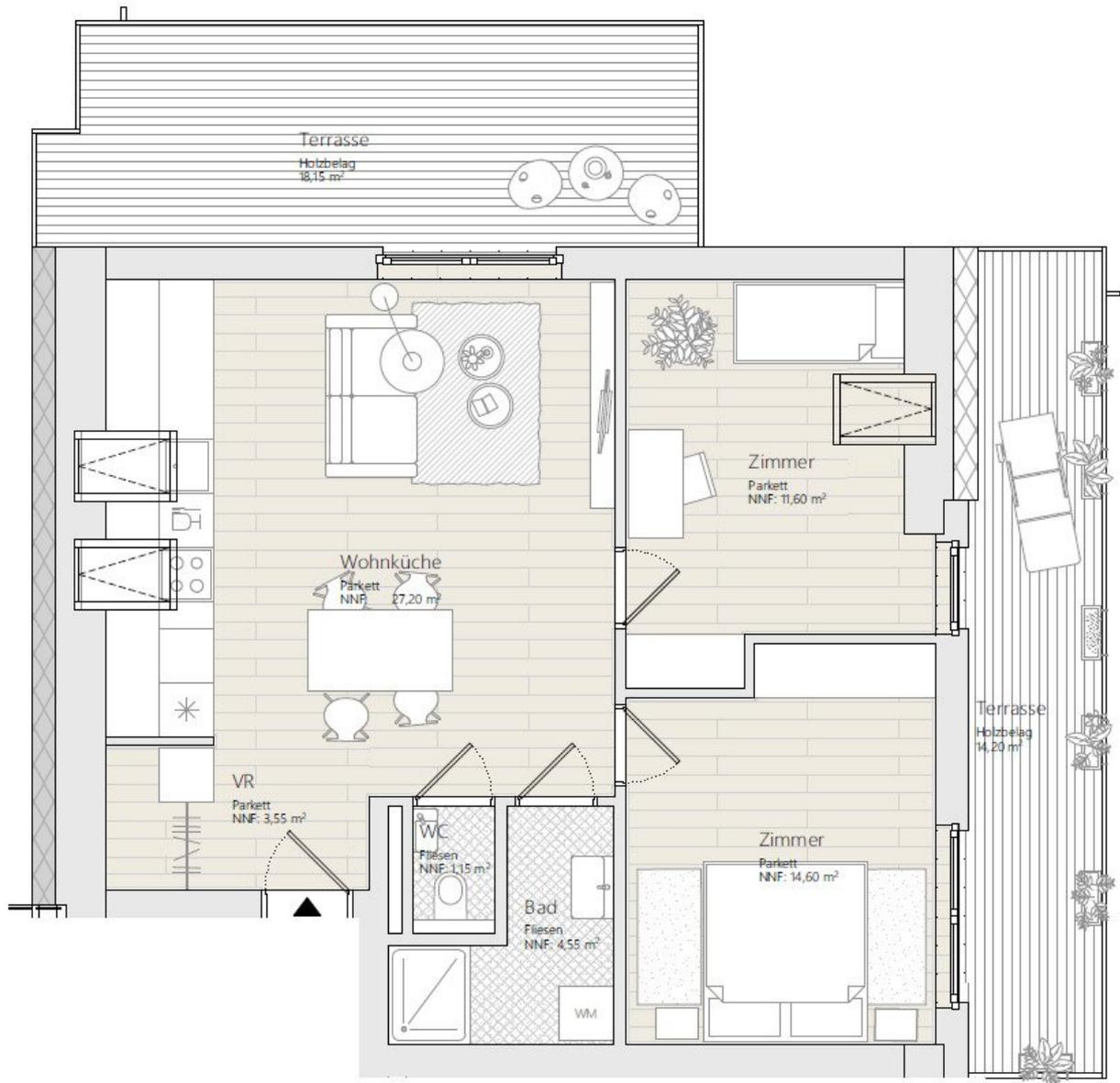












## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Immobilienprojekt in 1220 Wien besticht durch hervorragende Lage ganz Nahe der Alten Donau und wartet mit repräsentativem Charakter mit Wohlfühlflair auf. Am Ende einer Sackgasse gelegen findet man Ruhe und Besinnlichkeit verbunden mit optimaler Anbindung in die Wiener City.

Zwei getrennte Baukörper mit jeweils 3 Stockwerken (EG, 1.OG, DG) bilden die Gesamtanlage. Die beiden Gebäude sind nicht unterkellert wodurch sich Haustechnik, Nebenräume und Kellerabteile bequem im Erdgeschoß erreichen lassen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein breiter Zugangsweg mit seitlich an den Baukörpern situierten Stellplätzen.

Alle Geschoße sind mit Personenliften erschlossen. Raumhöhe 2,50m

Außenbeschattung bei allen Fenstern ist im Standard bereits inkludiert und dies mit elektrischer Bedienung!

Ein weiteres Highlight: Diese Wohnungen wurden ZIEGELMASSIV errichtet.

***Üblich für die Lage nahe der Alten Donau wurde dieses Projekt auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet. Der Baurechtsvertrag wurde auf 100 Jahre abgeschlossen. Sie haben somit das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht für diese 100 Jahre!***

***Sie sind nicht sicher ob Baurecht für Sie in Frage kommt? Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne dazu!***

Die Top 5 in Stiege 2 bietet einen wunderbar gestalteten Wohnraum mit Ausgang auf die sonnige Terrasse. Die beiden ostseitigen Schlafzimmer haben eine angenehme Größe und bieten beide Ausgang auf die Ost- Terrasse. Da das Wohnzimmer eine eigene Terrasse bietet kommt man sich hier auch nicht in den Weg, so kann auf der einen gefeiert und auf der anderen geillt werden.

Der Aufzug führt die Bewohner direkt bis vor die Eingangstüre, welche ein hohes Maß an Sicherheit bietet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen kleinen Vorraum, der mit einem Einbauschränk ausgestattet ist. Von dort betritt man zentral den Wohnraum.

Linker Hand erstreckt sich die offene Designerküche mit allen Geräten, gefolgt vom Essplatz, dem Wohnbereich sowie den Türen zu den beiden Schlafräumen. Abweichend vom hinterlegten Grundrissplan wurden Bad und WC zusammengeführt, wodurch eine großzügige Badewanne Platz gefunden hat.

Neben der überaus guten Bauausführung wurde den Räumlichkeiten auch eine Klimaanlage spendiert, welche an heißen Sommertagen auf einer der Terrassen im Innenraum Zuflucht und Abkühlung bietet.

Namhafte Hersteller bei Fenstern, Dachflächenfenstern, Sanitärgegenständen, Heizung und weiteren Bauteilen, lassen keine Wünsche offen!

Wie auf den Fotos ersichtlich, ist die Wohnung derzeit mit Möbeln ausgestattet, diese sind im Kaufpreis nicht enthalten, können jedoch auf Anfrage ebenfalls gekauft werden.

WOHNKÜCHE: ca. 27,20 m<sup>2</sup>

ZIMMER 1: ca. 11,60 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2: ca. 14,60 m<sup>2</sup>

VORRAUM: ca. 3,55 m<sup>2</sup>

BAD/WC: ca. 5,7 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE: 63,70 m<sup>2</sup>**

**TERRASSE 1: 18,15 m<sup>2</sup>**

**TERRASSE 2: 14,20 m<sup>2</sup>**

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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap