

## Anglerweg 5 - Alte Donau - Neue Wohnung



**Objektnummer: 7191/152**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</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>	942.953,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	469,54 €
<b>USt.:</b>	46,95 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Unter Sonstiges ist der monatliche Baurechtszins angegeben.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



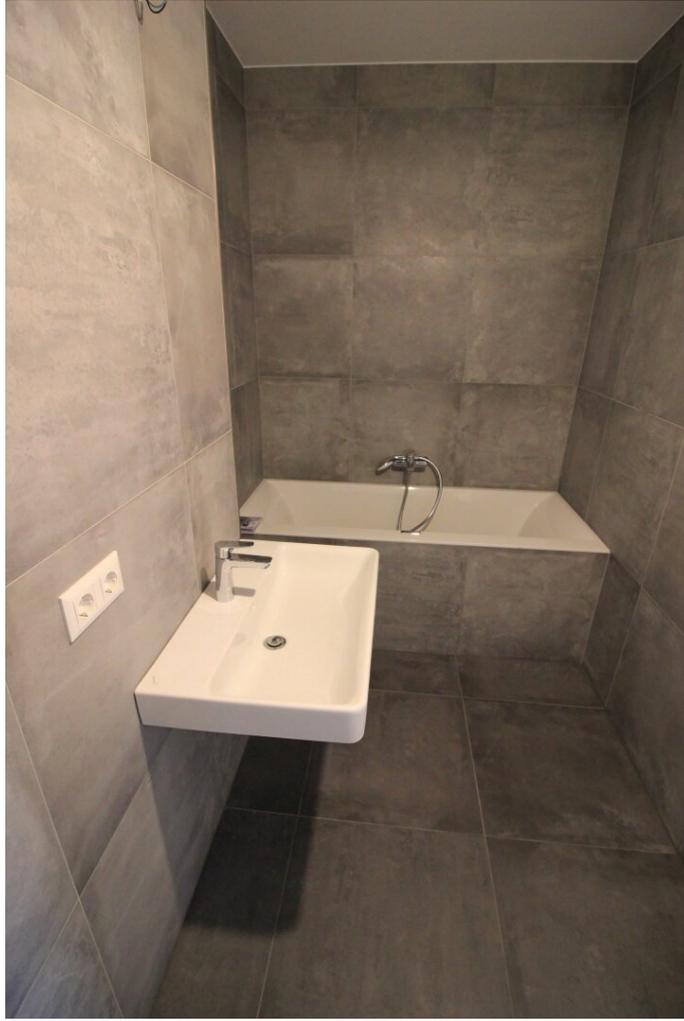


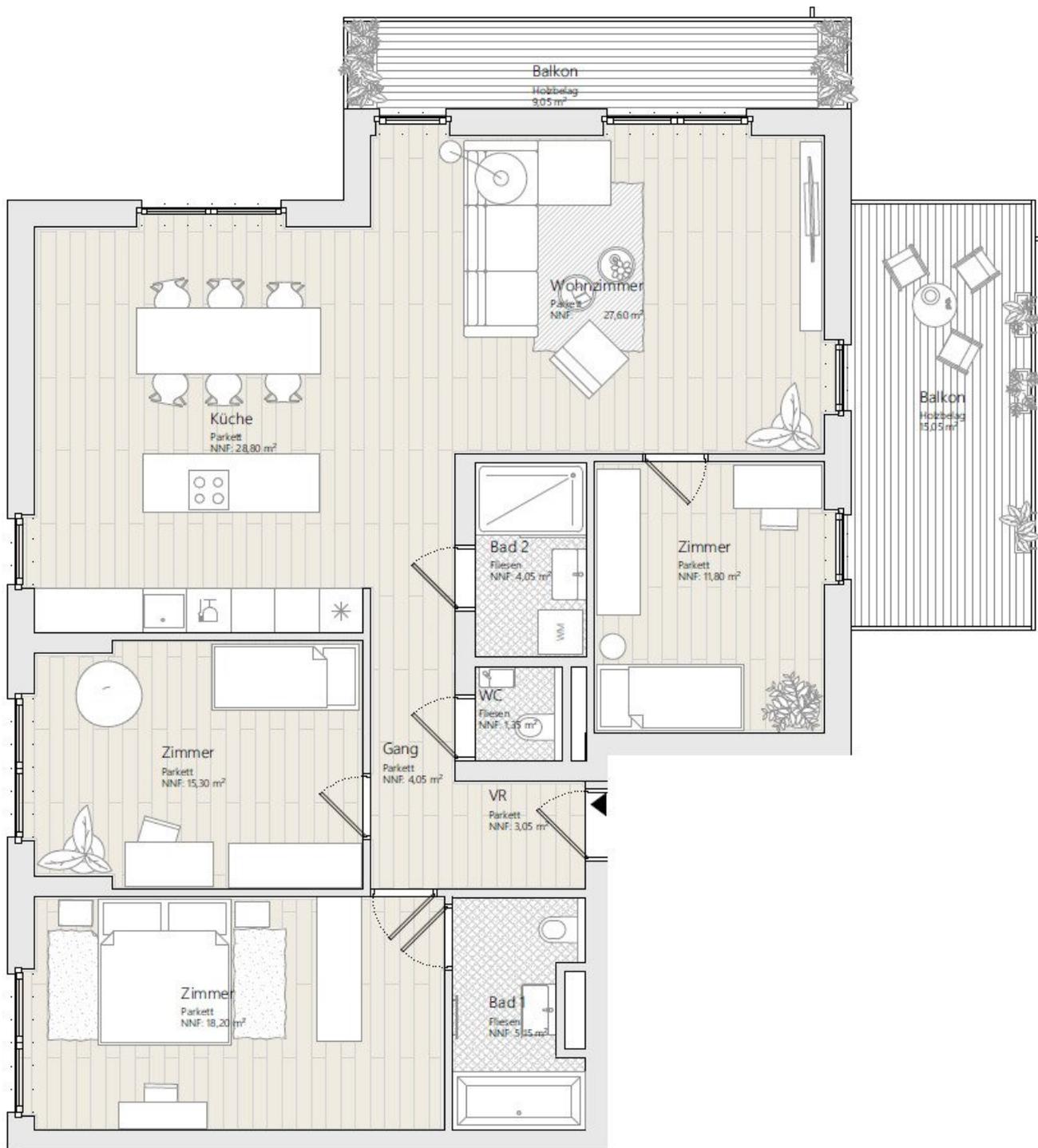












## Objektbeschreibung

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 3 in Stiege 1 bietet einen sehr großzügigen offenen Wohnraum mit Ausgang auf die beiden Balkone, welche sich perfekt an den Raum anschmiegen. Die drei Schlafzimmer sind perfekt einzurichten und gut nutzbar. Einer der Schlafräume bietet sogar Zugang zu einem separaten Bad mit Toilette und könnte als Elternschlafzimmer genutzt werden. Der Raum nebst dem Wohnzimmer bietet optimal Platz für ein Homeoffice oder natürlich für ein zweites Kinderzimmer. Alle senkrechten Fenster sind bodenlang ausgeführt und teilweise mit französischen Balkonen hergestellt.

Der Aufzug führt den Bewohner bis direkt vor die Eingangstüre, welche hohes Maß an

Sicherheit bietet. Bei betreten der Wohnung eröffnet sich der zentrale Vorraum, welcher als Bindeglied zwischen den Wohnbereichen dient. Man erreicht direkt zwei der drei Schlafräume, Toilette und Bad und am Ende eröffnet sich der Wohnraum in offenem Wohn-Essbereich mit großzügigen Belichtungsflächen.

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

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

WOHNKÜCHE: 56,40 m<sup>2</sup>

ZIMMER 1: 18,20 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2: 15,30 m<sup>2</sup>

ZIMMER 3: 11,80 m<sup>2</sup>

VORRAUM: 3,05 m<sup>2</sup>

GANG: 4,05 m<sup>2</sup>

BAD1: 5,15 m<sup>2</sup>

BAD2: 4,05 m<sup>2</sup>

WC: 1,35 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE: 119,35 m<sup>2</sup>**

**Balkon 1: 09,05 m<sup>2</sup>**

**Balkon 2: 15,05 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