

## **Anglerweg 5 - Alte Donau - Neue Wohnung**



**Objektnummer: 7191/150**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,70 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 2,55 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 45,51 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Kaufpreis:                    | 587.400,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 262,35 €                         |
| USt.:                         | 26,24 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Unter Sonstiges ist der monatliche Baurechtszins angegeben.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









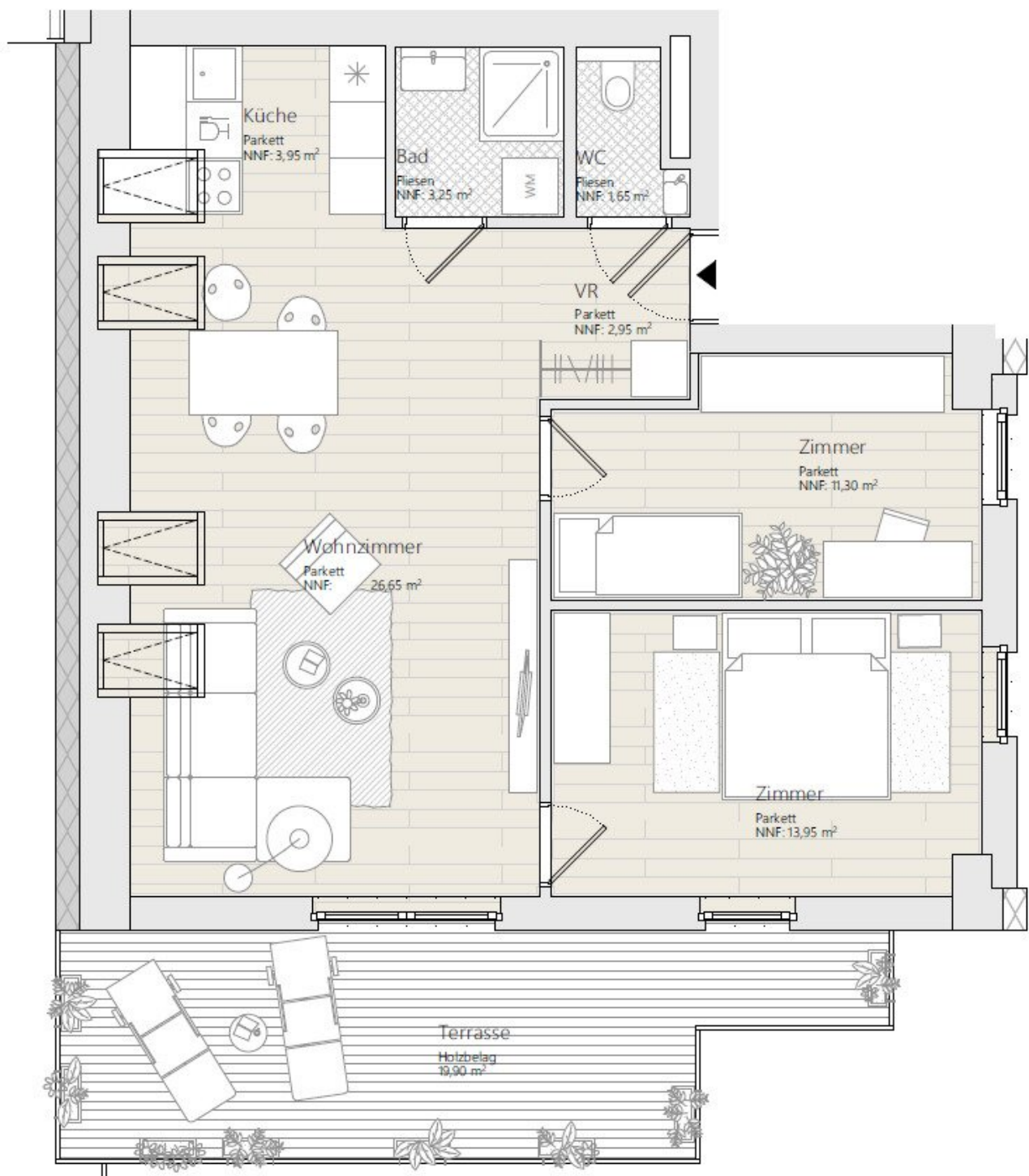














## Objektbeschreibung

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 6 in Stiege 1 bietet einen wunderbar offenen Wohnraum mit Ausgang auf die sonnige Südwest-Terrasse. Die beiden Schlafzimmer sind angenehm nutzbar und das hintere leicht größere Zimmer wartet ebenfalls mit Terrassentüre auf die Terrasse auf. 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 direkt der großzügige Wohnraum, wobei man rechter Hand an Toilette und das Bad vorbei den Platz für die offene Küche findet. Der Wohnraum lässt sich gut einrichten, die großen Dachflächenfenster welche alle mit

elektrischen Außenrollos ausgestattet sind fluten den Raum mit Licht.

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!

WOHNZIMMER: 26,65 m<sup>2</sup>

KÜCHE: 3,95 m<sup>2</sup>

ZIMMER 1: 11,30 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2: 13,95 m<sup>2</sup>

VORRAUM: 2,95 m<sup>2</sup>

BAD: 3,25 m<sup>2</sup>

WC: 1,65 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE: 63,70 m<sup>2</sup>**

**TERRASSENFLÄCHE: 19,90 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