

**Über den Dächern Wiens: 2-Zimmer-Loggiawohnung mit
Panorama-Ausblick | 24. Stock | Blick auf die Innenstadt |
Inkl. Eigener Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: 4261

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	459.900,00 €
Betriebskosten:	218,60 €
USt.:	24,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



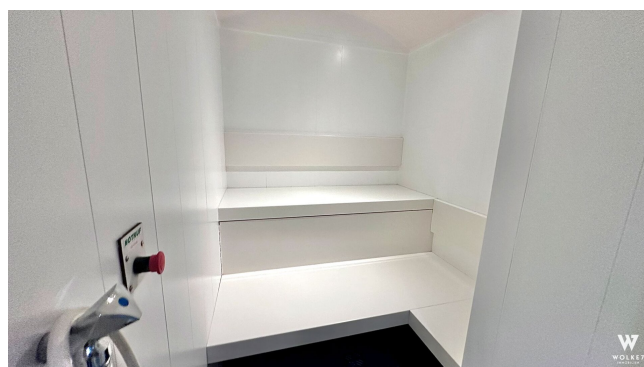
Thomas Eder

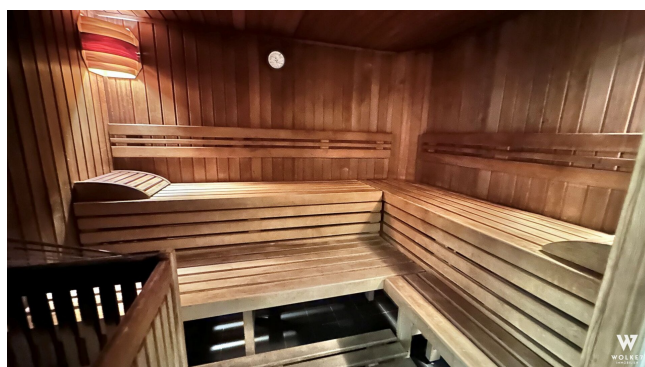
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG











Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie genießen Ihren Morgenkaffee auf der eigenen Loggia im **24. Stock** und blicken über die Skyline von Wien bis zu den Wiener Hausbergen. Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung kombiniert modernen Wohnkomfort mit einem **Panorama-Ausblick**, der jeden Tag aufs Neue begeistert. Die **Wohnung ist ca. 67 m² (inkl. Loggia mit ca. 7 m²) groß** und besticht durch einen optimalen Grundriss: ein **offener Wohn-Essbereich** mit maßgefertigter Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer mit viel Stauraum und ein elegantes Bad. Dank der großen Fensterfronten und südseitigen Ausrichtung genießen Sie **hervorragendes Licht und einen traumhaften Fernblick**.

Die Wohnung wird möbliert verkauft – alle wichtigen Einrichtungsgegenstände bleiben Ihnen erhalten. Die **hochwertige Einbauküche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet** (Dunstabzug, Herd, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank), sodass Sie direkt loskochen können. Badezimmer und WC sind getrennt und geschmackvoll gestaltet; das Bad verfügt über moderne Sanitäranlagen (inkl. Platz für Ihre Waschmaschine). Ein besonderes Plus ist das **praktische Kellerabteil auf derselben Etage** – Sie haben Ihren Lagerraum direkt neben der Wohnung und müssen nicht erst in den Keller gehen.

Hochhaus Neue Donau – Gebäude & Ausstattung

Das Hochhaus Neue Donau wurde im Jahr 2001 fertiggestellt und vom **renommierten Architekten Harry Seidler** entworfen. Als Bewohner dieses modernen Wohnhauses profitieren Sie von zahlreichen Annehmlichkeiten: Entspannen Sie in der **hauseigenen Sauna** oder halten Sie sich fit im **Fitnessraum** – alles, ohne das Gebäude verlassen zu müssen. Im Erdgeschoss befindet sich ein freundlicher **24/7-Portier**, der Ihnen rund um die Uhr zur Verfügung steht und für Sicherheit sorgt. Weiters gibt es eine **Waschküche zur gemeinsamen Nutzung**. Für Ihre Fahrzeuge bietet die **hauseigene Tiefgarage** komfortable Stellmöglichkeiten – Mit dem Kauf der Wohnung erhalten sie Ihren **eigenen Stellplatz** dazu!

Lage

Die Lage dieser Wohnung ist schlichtweg erstklassig. Das Hochhaus liegt **direkt an der Neuen Donau und der Donauinsel** – einem der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens. Ob Joggen, Radfahren oder ein entspannter Spaziergang am Wasser: die **Donauufer liegen direkt vor Ihrer Haustür**.

Gleichzeitig ist die **UNO-City (Vienna International Centre)** nur **wenige Schritte entfernt** – ein internationales Stadtviertel mit bester Infrastruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen. Die **U1-Station "Kaisermühlen/VIC"** befindet sich quasi vor dem Gebäude: Von hier sind es nur **ca. 10 Minuten bis ins Stadtzentrum (Stephansplatz)**. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Umgebung – Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und Bank liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Das **Donauzentrum**, eines der größten

Einkaufszentren Wiens, erreichen Sie in nur zwei U-Bahn-Stationen. Durch die **nahe Auffahrt zur A22 (Donauufer-Autobahn)** gelangen Sie zudem schnell auf die Autobahn und sind mit dem Auto rasch in alle Richtungen unterwegs. Hier genießen Sie urbanes Wohnen mit perfekter Verkehrsanbindung und zugleich Erholung in der Natur vor der Tür.

Diese einzigartige Wohnung eignet sich somit ideal für Eigennutzer, die ein sofort beziehbares Zuhause mit Komfort, spektakulärem Ausblick und Top-Lage suchen.

Highlights

- **Spektakulärer Ausblick: 24. Stock** mit unvergleichlichem Weitblick über Wien und die Donau.
- Möbliert & neuwertig: Maßgefertigte Einbauküche (inkl. Dunstabzug, Herd, Backofen, Kühl-/Gefrierschrank) und Einbauschränke sind bereits integriert – die Wohnung präsentiert sich in **neuwertigem Zustand** und ist sofort bezugsbereit.
- Exklusives Wohnhaus: Hochhaus Neue Donau, 2001 erbaut nach den Plänen des Architekten Harry Seidler, mit hauseigener Sauna, Fitnessraum, Waschküche und 24/7-Concierge.
- **Top-Lage: Direkt an der Neuen Donau/Donauinsel, nahe UNO-City; U1-Station Kaisermühlen/VIC direkt vor der Tür – in wenigen Minuten im Stadtzentrum!**
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz (wurde auf die Dauer von 99 Jahren gemietet und bereits für die gesamte Mietvertragsdauer im Voraus bezahlt!)**

360°-Rundgang vorab erleben

Gerne können Sie sich vorab einen Eindruck verschaffen:

-> [Zum 360°-Rundgang](#)

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 459.900,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap