

**Rückzugsort mit Aussicht- Loggia, U1-Feeling & nahe der Alten Donau – ab September bereit für dich!“**



seitlicher Donaublick

**Objektnummer: 4692**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,21 €
<b>USt.:</b>	29,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

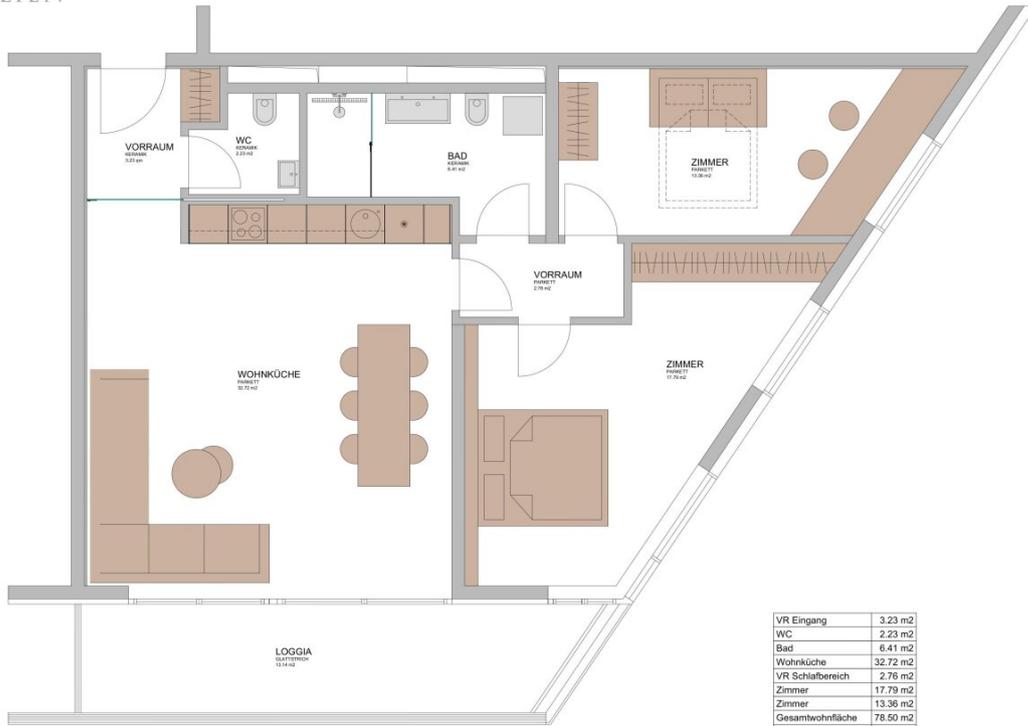
## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a

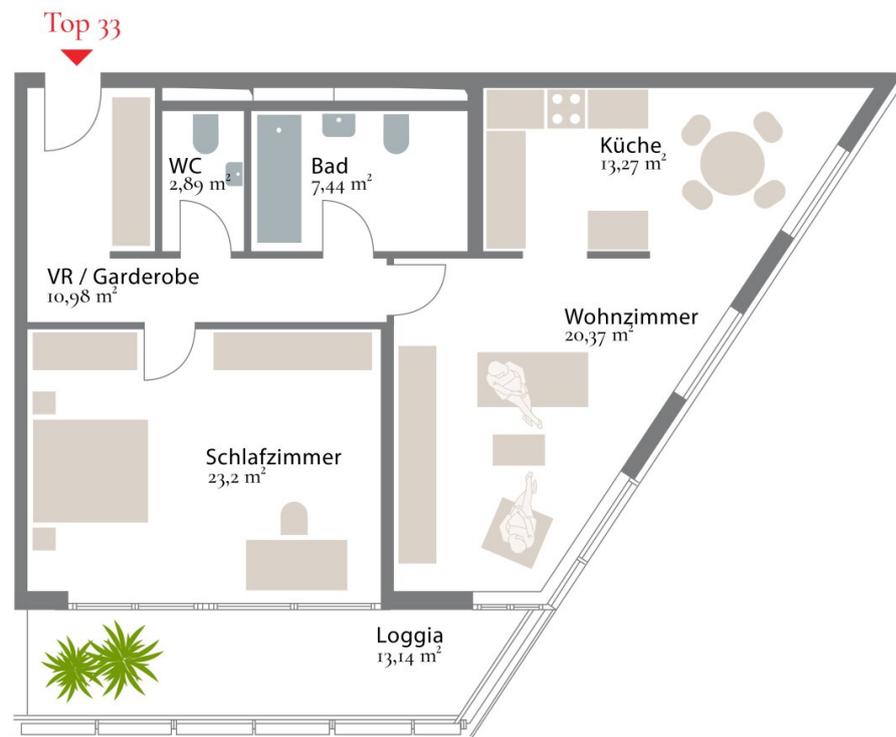




VR Eingang	3.23 m2
WC	2.23 m2
Bad	6.41 m2
Wohnküche	32.72 m2
VR Schlafbereich	2.76 m2
Zimmer	17.79 m2
Zimmer	13.36 m2
Gesamtwohnfläche	78.50 m2
Loggia	13.14 m2

Kratochwilestrasse 12/33 - 1220 Wien	Variante A - Grundriss	DRITTLIG	MASSSTAB
Studie Wohnungsbau	Planverfasser: DI Thomas Nöldner	29.05.2025	1:50
		CM	M





Variante 2-Zimmer Wohnung (Ist-Zustand)

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

## Objektbeschreibung

In begehrter Gegend unmittelbar an der Alten Donau liegt Ihre **derzeitige 2 Zimmer Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder ihre zukünftige**, großzügig geschnittene **3 Zimmer-Wohnung**. Mit wenigen Schritten gelangen Sie zu den erholsamen Schiffsanlegestellen und Erholungsoasen der Alten Donau. Eine perfekte Infrastruktur bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Shopping Erlebnisse.

**Sie benötigen 3 Zimmer?** Dann haben wir genau die richtige Grundriss Lösung für Sie! Lassen Sie sich bei einer Live Besichtigung inspirieren und genießen Sie den bereits von unserem Architekten ausgefertigten, nahezu perfekten Grundriss Plan für Ihre künftige 3-Zimmer- Familienwohnung mit Wohnküche und einer großen Loggia mit Westblick! Ein Invest das sich richtig lohnt!

**Hinweis:** Der anvisierte Umbau versteht sich als Vorschlag und stellt keine Verpflichtung dar! Selbstverständlich können Sie die Wohnung auch im jetzigen Grundriss mit 2 Zimmer belassen und nutzen!

### Überblick in Kürze

- seitlicher **Ausblick über die Alte Donau**
- Süd-Westliche Loggia mit Fernblick
- großer, offener Wohnbereich
- offene Wohnküche mit angrenzenden Essbereich
- modernes Bad mit Dusche & WC
- separates, großzügiges **Gäste WC** mit Handwaschbecken
- große **allgemeine Dachterrasse** mit Blick zur Donau in rund 60 Meter Höhe
- eine ganze Etage als nutzbare Fläche für die Eigentümer des Towers- Familienfeste, Tischtennis etc.

Ihr **KFZ** können Sie zu günstigen Konditionen in der Tiefgarage des Hauses stressfrei auf einem der freien, über die Hausverwaltung **anmietbaren Duplex-Stellplätze** parken.

**Die Wohnung steht Ihnen unmöbliert** (bis auf Küche & Bad) **ab 10. September 2025 frei zur Verfügung!**

**Die Lage ist unschlagbar** – mit einer perfekten Verkehrsanbindung über U-Bahn (**U1 Alte Donau**) gelegen genau vor Ihrer Haustür, Bus (**20A, 20B, 93A** uvm.), Straßenbahn (**25**) und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, sind in unmittelbarer Nähe. Ganz zu schweigen von den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m

### **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