

## **Wohnen am Wasser – Toplage an der Alten Donau!**



**Objektnummer: 4998**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

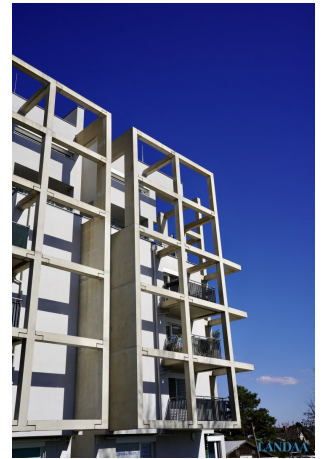
|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Adresse                       | Wagramer Straße 50         |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                  |
| Zustand:                      | Neuwertig                  |
| Alter:                        | Neubau                     |
| Wohnfläche:                   | 101,00 m²                  |
| Zimmer:                       | 3                          |
| Bäder:                        | 1                          |
| WC:                           | 2                          |
| Balkone:                      | 1                          |
| Terrassen:                    | 1                          |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,25 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,91                     |
| Gesamtmiete                   | 3.008,00 €                 |
| Kaltmiete (netto)             | 2.500,00 €                 |
| Kaltmiete                     | 2.758,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 258,00 €                   |
| USt.:                         | 250,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

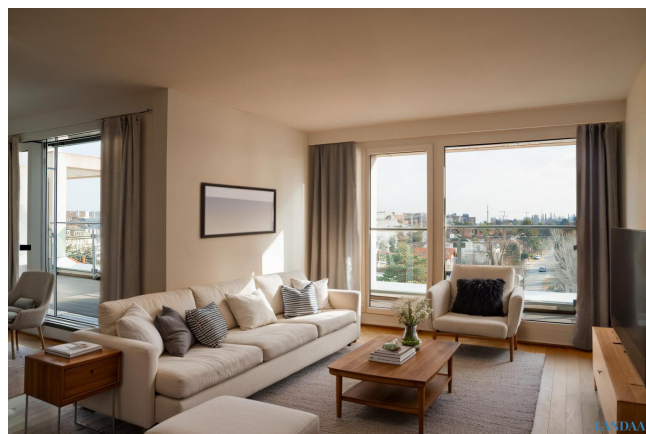
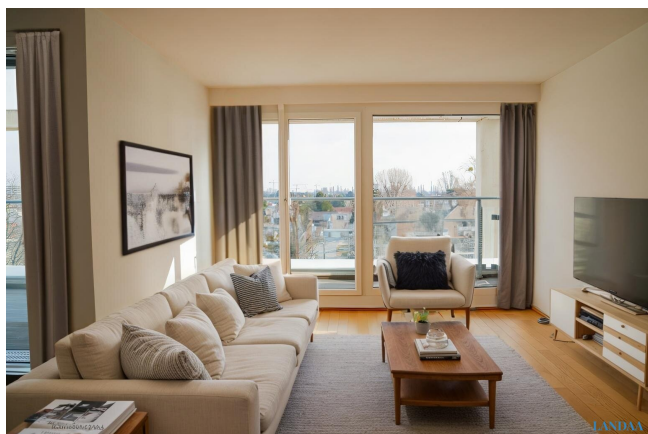
## Ihr Ansprechpartner



Alexander Bergmann





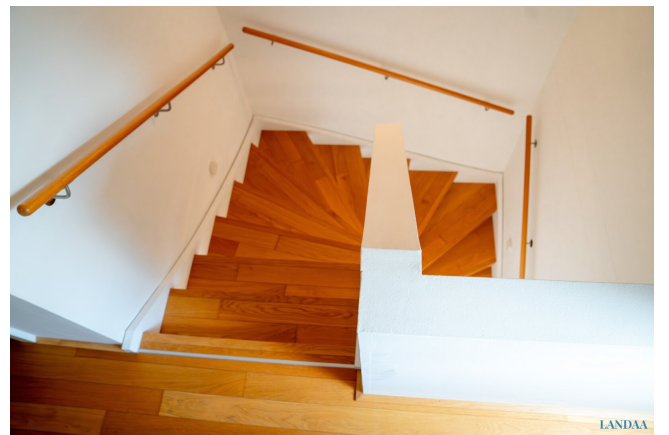
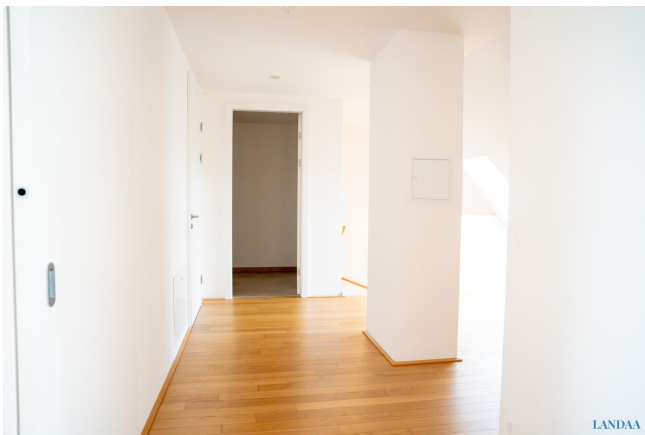


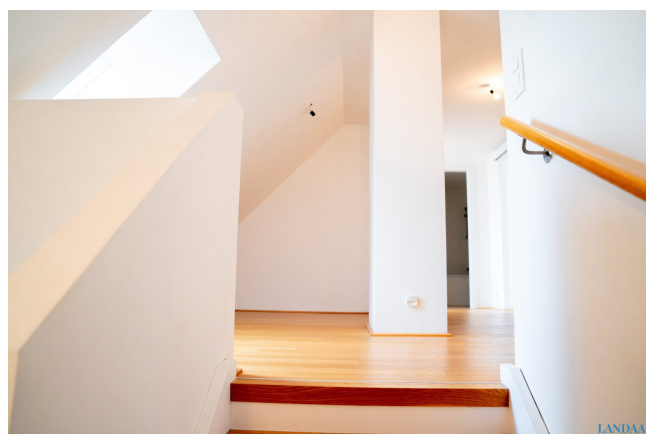
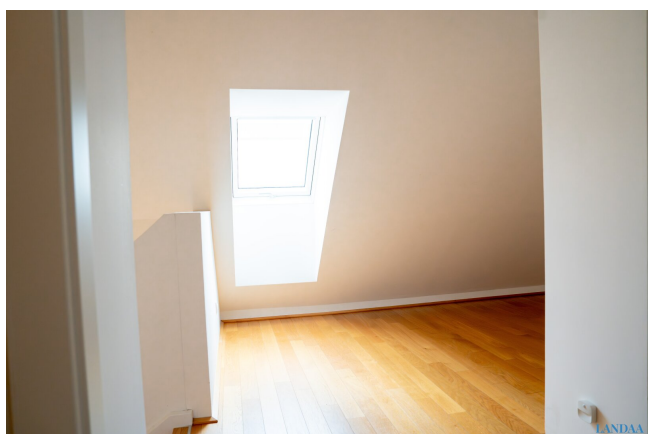
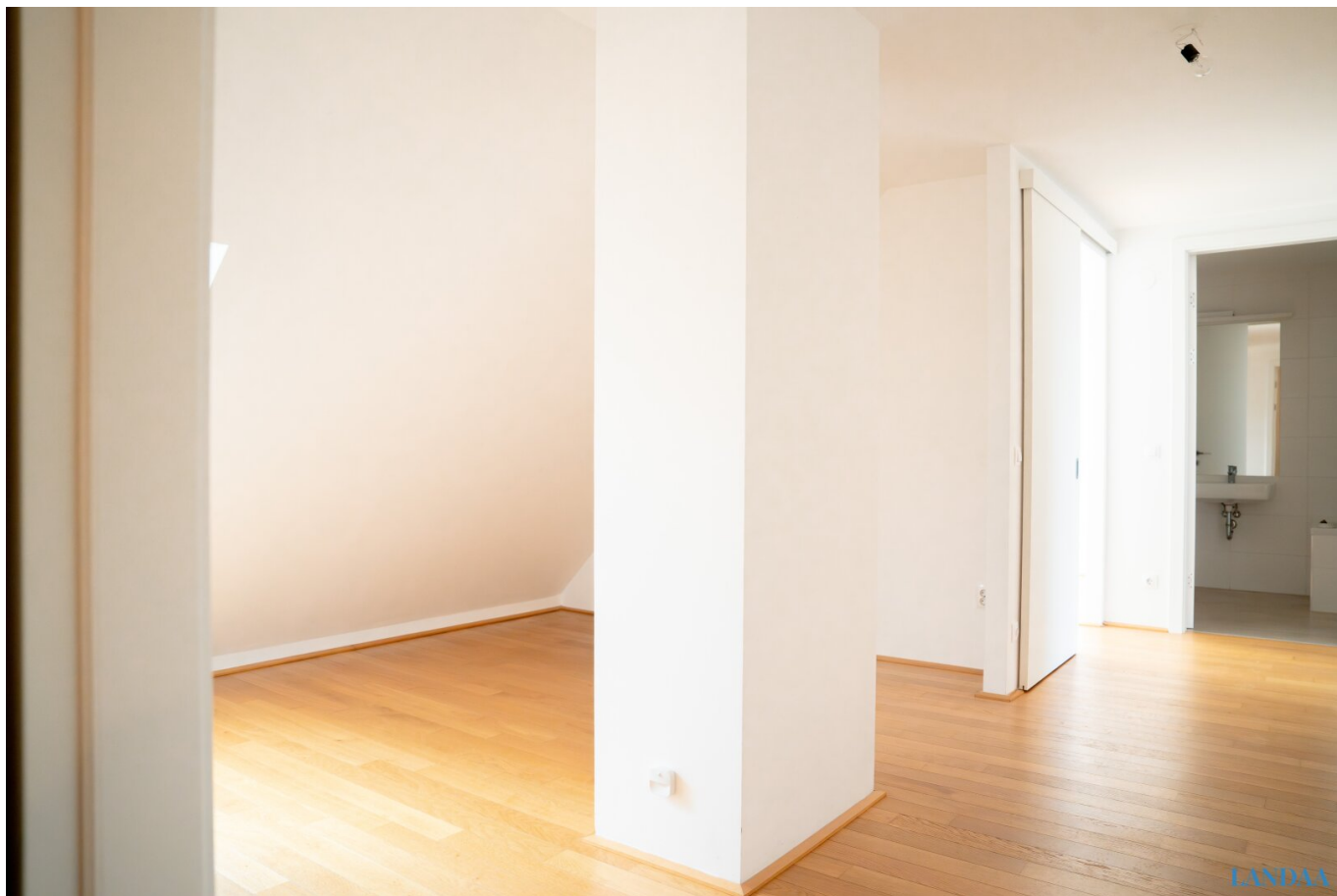
















LANDAA



LANDAA



LANDAA



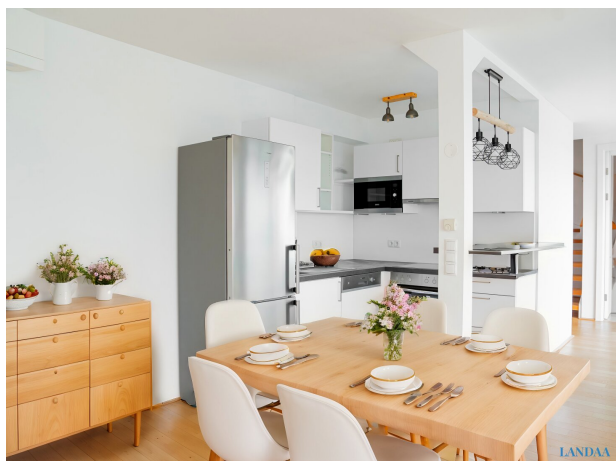
LANDAA



LANDAA



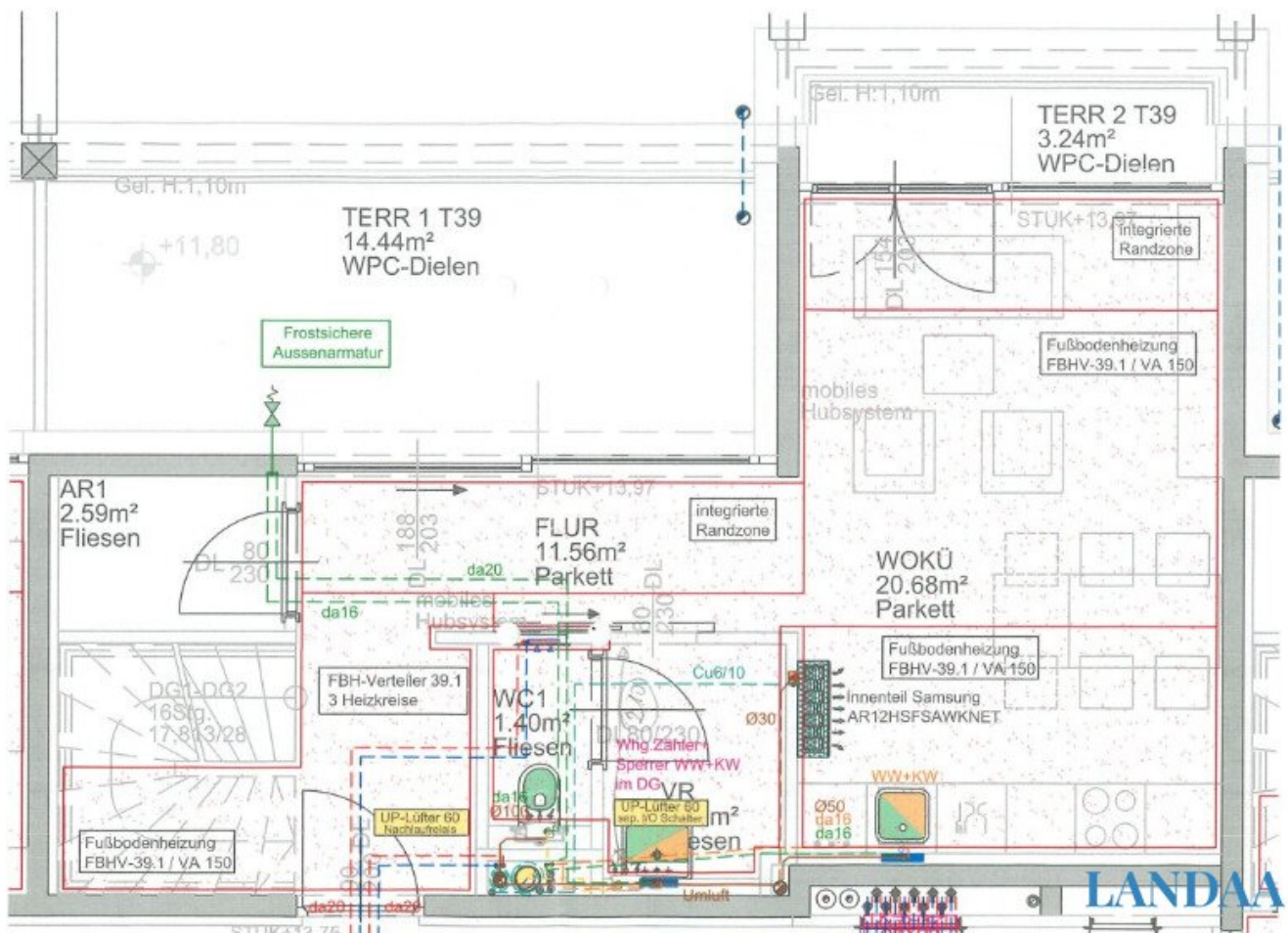
LANDAA











# Objektbeschreibung

## Wohnen am Wasser – Toplage an der Alten Donau!

Sie träumen vom Leben direkt an der Alten Donau? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

Diese **einzigartige 3-Zimmer-Duplex-Dachgeschosswohnung** bietet nicht nur **urbanes Wohnen in exklusiver Lage**, sondern auch einen **atemberaubenden Ausblick** auf die Alte Donau. Nur 2 Gehminuten vom Wasser entfernt, gelangen Sie über einen direkten Zugang vom Haus zum Ufer – Lebensqualität auf höchstem Niveau!

### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- Erstbezug – moderne Ausstattung
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Teilmöbliert mit hochwertiger Einbauküche
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Hochwertiger Eichenparkett, Markenarmaturen, elegante Fliesen
- Kellerabteil, Fahrrad- & Kinderwagenraum vorhanden

**Wichtiger Hinweis:** Die beigefügten Fotos sind **Musterfotos** und dienen der Veranschaulichung.

### RAUMAUFTEILUNG:

**Untere Ebene (ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Terrassen mit ca. 13,47 m<sup>2</sup> und 1,56 m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- Flur
- Abstellraum
- WC

- Wohnküche mit Ausgang auf zwei Terrassen

**Obere Ebene (ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Loggien mit ca. 5,71 m<sup>2</sup> und 7,53 m<sup>2</sup>):**

- Galerie/Gang
- Abstellraum
- separates WC
- Badezimmer
- zwei Schlafzimmer (je ca. 11,5 m<sup>2</sup> und 13,3 m<sup>2</sup>)

**Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Personenlift
- Tiefgarage
- Kellerabteil
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum

**Erleben Sie die Wohnung bereits jetzt online:**

? Video: [Zur Videotour auf Instagram](#)

? 3D Rundgang: [Virtuelle Besichtigung starten](#)

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.**

Ich freue mich sehr, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

**Bitte beachten Sie:**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers – Irrtum und Änderungen

vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <575m

Klinik <2.275m

Krankenhaus <3.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <475m

Universität <1.825m

Höhere Schule <1.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <475m

### **Sonstige**

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <625m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap