

# SCHÖNE GARTENWOHNUNG BEIM KAISERWASSER MIT EXKLUSIVER MITGLIEDSCHAFT BEIM KAISERWASSER CLUB



**Objektnummer: 29457**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,55 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,00 €
<b>USt.:</b>	15,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



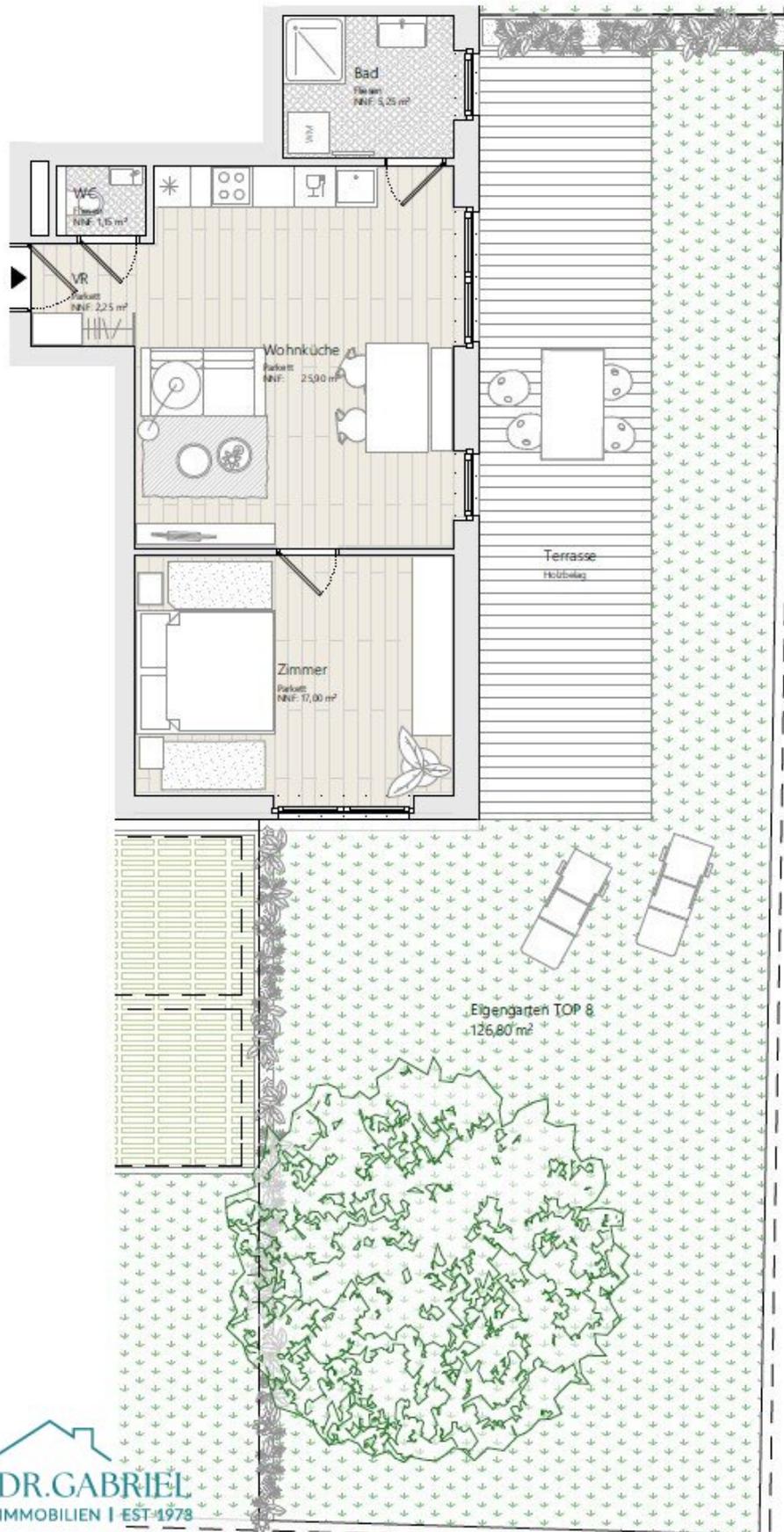
**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle moderne Gartenwohnung in einem 2019 neu errichteten Wohnhaus in einer ruhigen Seitengasse beim Kaiserwasser. Das Gebäude befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg - das Baurecht läuft noch 90 Jahre. Die Lage an der alten Donau bietet einen hohen Freizeitwert - es gibt zahlreiche sehr gute Restaurants, Bootsverleihe, Grünflächen zum Verweilen oder Spaziergehen. In wenigen Minuten erreicht man außerdem die U1 Station "Alte Donau" und damit in 15 Minuten das Stadtzentrum. Der zukünftige Eigentümer kann für aktuell 80 EUR/ Jahr Mitglied im "Unicredit Kaiserwasser Club" werden (Mitgliedschaft ist Anrainern und Unicreditmitarbeitern vorbehalten), der über einen privaten Strand und Zugang zum Kaiserwasser sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten (Tennis, Fußball, Beach Volleyball, SUP, Fitnesscenter, Sauna) und ein Restaurant verfügt.

### RAUMAUFTEILUNG:

Offener Vorraum, Wohnküche mit vollausgestatteter Küche und Ausgang in den Garten, Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten, Bad mit Dusche und Waschmaschineanschluss, Gäste WC.

### AUSSTATTUNG:

- vollausgestattete Küche mit Siemensgeräten und Liebherr-Kühlschrank
- Holzdeck-Terrasse (tlw. überdacht)
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden und hochwertige Fliesen
- geräumiger Schrank im Schlafzimmer
- Vorbereitung für Außenjalousien
- allgemeiner Fahrradraum

Die Möbel (Sofa, Esstisch mit Stühlen, Schrank und Bett) können um 3.000 EUR gekauft werden.

Aktuell werden rd. 70 EUR/Monat für Heizung/Warmwasser/Kaltwasser bezahlt. Der Baurechtszins beträgt 265 EUR/Monat und wird halbjährlich vorgeschrieben.

BEAUTIFUL GARDEN APARTMENT CLOSE TO ALTE DONAU, VIC and VIS | 1 BEDROOM | 1 BATHROOM | A/C

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