

URBANES LEBEN AM WASSER – MODERNE 4-ZIMMER-WOHNUNG IN DER DONAU CITY



Objektnummer: 21825

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	166,42 €
Heizkosten:	127,00 €
USt.:	47,94 €
Provisionsangabe:	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat





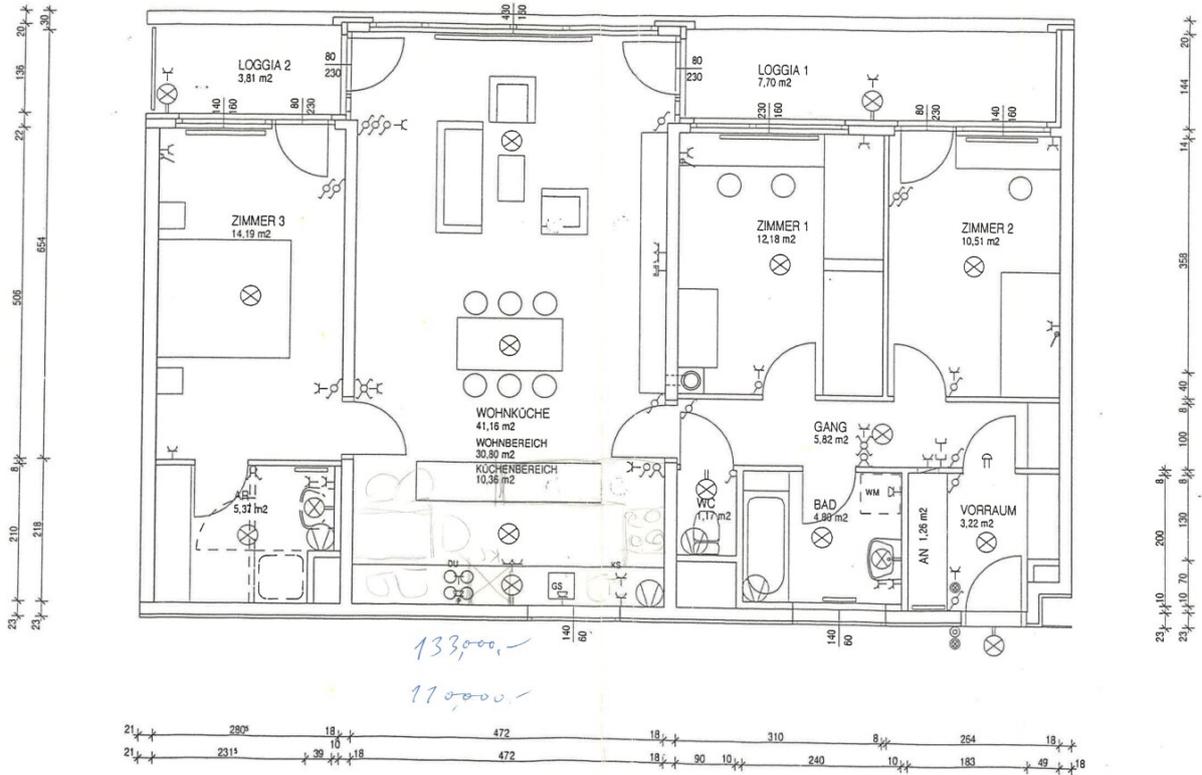
DONAU-CITY-WOHNBAU AG
 GEMEINNÜTZIGE AKTIENGESELLSCHAFT
 1220 WIEN, AM HUBERTUSDAMM

ARGE ARCHITEKTEN WOHNBAU DONAUCITY
 CUFER&PARTNER, DELUGAN-MEISSL, LOUDON, STEINER

BAUTEIL LOUDON
 4. OBERGESCHOSS

WNFL 99,68 M2
 LOGG. 11,51 M2
 GES. 111,19 M2

TYP D2
 TOP 7/58



Objektbeschreibung

4 Zimmer | Loggia | Donaupark & U-Bahn-Nähe | Zukunftssicher investieren

Erleben Sie urbanes Wohnen mit Weitblick – in einer der modernsten Wohngegenden Wiens: **Donau City**. Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage bietet rund **100 m² Wohnfläche** sowie zwei sonnige **Loggien mit ca. 12 m²** – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Mit durchdachtem Grundriss, zwei Badezimmern, Abstellraum und einer voll ausgestatteten Küche eignet sich die Wohnung perfekt für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Stadtliebhaber, die ein lebendiges, aber ruhiges Umfeld suchen.

- [Videotour: Zur Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Wohnung finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Das Highlight auf einen Blick

- **Wohnen im Zukunftsquartier Donau City** – urban, grün, international
- **4 großzügige Zimmer** mit flexibler Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Kinder, Gäste)
- **2 Loggien mit Südost-Ausrichtung** – lichtdurchflutet vom Morgen bis zum Nachmittag
- **Zwei Badezimmer** – ideal für Familien oder Mitbewohner
- **Einbauküche inklusive**, sofort nutzbar
- **Niedrige Betriebskosten** (nur rund € 519/Monat inkl. Heizkosten)
- **Optionaler Garagenplatz** um € 75/Monat
- **Sauna im Haus** für entspannte Momente
- **Top Infrastruktur:** U1 Kaisermühlen, Donauinsel, Donaupark, Supermärkte, Schulen

IHRE INVESTITION: EUR 550 000,00

Übergabe ab sofort!

Die Wohnung ist bis September 2025 noch befristet vermietet und ab Oktober 2025 bestandsfrei!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap