

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung nahe Donauinsel - Modernes Wohnen im DC Living**



**Objektnummer: 4349**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,68 €
<b>USt.:</b>	24,07 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 676 5354 889

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

In einem der begehrtesten Viertel Wiens – der Donau City – steht diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Das moderne Wohngebäude wurde 2015 errichtet und befindet sich inmitten des Wiener Business-Clusters, nur wenige Schritte von der U1 Kaisermühlen, der Donauinsel und dem Vienna International Centre entfernt.

Die rund 78 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hohe Qualität und großzügige Außenfläche:

- **Drei separat begehbare Zimmer**, jedes mit **Zugang zum sonnigen Ostbalkon**
- **Offene Wohnküche** mit hochwertigen Einbaugeräten
- **Großzügiges Bad** mit Badewanne
- **Separate Toilette**
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- **Heizung:** Fernwärme

Besonderes Extra: **Zugang zum hauseigenen Fitnessraum und Wellnessbereich mit Sauna** – direkt im Gebäude. Ein Garagenplatz im Haus kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Küche und das Bad verbleiben fix in der Wohnung. Die übrige Möblierung kann nach individueller Absprache mit der Eigentümerin übernommen werden.

**Bezug möglich 01. September 2025.**

### Lage:

Das Austria Center Vienna liegt ca. 100m von dem Donau-City DC-Living Apartment, die UNO nur 5 Gehminuten entfernt (unmittelbar daneben); die Donauinsel erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Minuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist 17 km oder eine halbe Stunde Fahrzeit entfernt.

Nähe: VIC / UNO / STRABAG /ARES TOWER / TECH TOWER / DC Tower / U1 - Kaisermühlen

### Kosten:

- Kaufpreis: € 649.000,–
- Monatliche Betriebskosten (inkl. USt, Lift, Rücklage): ca. 324,64€
- Heizung: ca. 31,68€ zzgl.20% USt.
- Wasser-Abwasser: ca. 82,28€ zzgl.10% USt.
- Warmwasser: ca. 126,87€ zzgl.10% USt.

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **Weitere Informationen und Besichtigung:**

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

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Daria Savarinska**

Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap