

## Exklusives Wohnambiente zwischen Alter und Neuer Donau



Wohnbereich, Dachgeschoss, Stand April 2025

**Objektnummer: 291812**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kugelfanggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,69 m²
Nutzfläche:	157,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	975.000,00 €
Betriebskosten:	339,26 €
USt.:	33,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

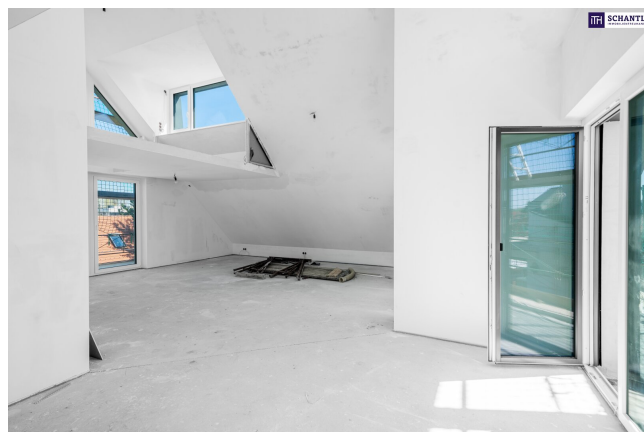
## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

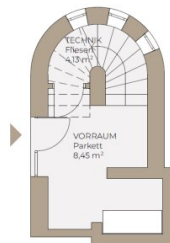






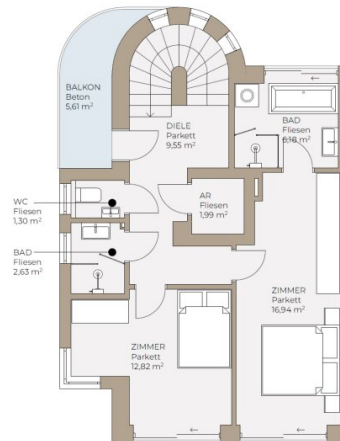






Vorraum: ca. 8,45 m<sup>2</sup>  
Technik: ca. 4,13 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



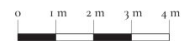
Diele: ca. 9,55 m<sup>2</sup>  
WC: ca. 1,30 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 2,63 m<sup>2</sup>  
Abstellraum: ca. 1,99 m<sup>2</sup>  
Zimmer: ca. 12,82 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 16,94 m<sup>2</sup>  
Bad: ca. 6,18 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 5,61 m<sup>2</sup>

Obergeschoss



### Haus 1/Top 1

#### SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

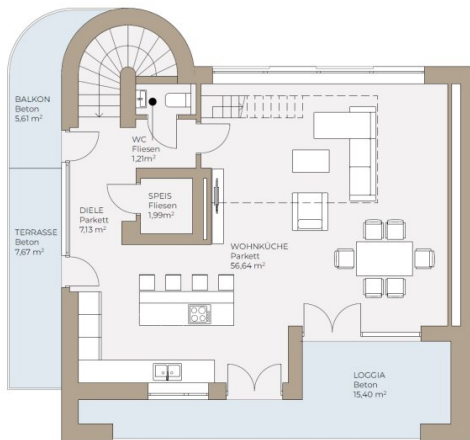


Wohnfläche: ca. 141,69 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 157,09 m<sup>2</sup>,  
Balkonfläche: ca. 11,22 m<sup>2</sup>, Terrassenfläche: ca. 7,67 m<sup>2</sup>, Loggiafläche: ca. 15,40 m<sup>2</sup>

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

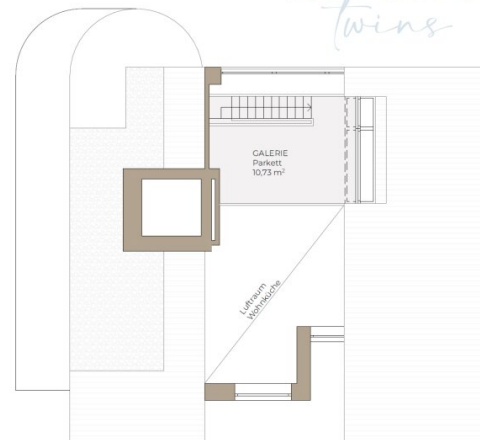
Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderlichen Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertänderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

the river  
twins



Dachgeschoss

Diele: ca. 7,13 m<sup>2</sup>  
WC: ca. 1,21 m<sup>2</sup>  
Speis: ca. 1,99 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: ca. 56,64 m<sup>2</sup>  
Loggia: ca. 15,40 m<sup>2</sup>  
  
Balkon: ca. 5,61 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 7,67 m<sup>2</sup>



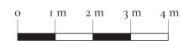
Galerie: ca. 10,73 m<sup>2</sup>

Galeriegeschoss



### Haus 1/Top 1

#### SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



Wohnfläche: ca. 141,69 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 157,09 m<sup>2</sup>.  
Balkonfläche: ca. 11,22 m<sup>2</sup>, Terrassenfläche: ca. 7,67 m<sup>2</sup>, Loggiafläche: ca. 15,40 m<sup>2</sup>

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderlichen Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertänderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.





## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause mit Stil, Komfort und durchdachtem Konzept

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung mit drei Zimmern und ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche – ein Zuhause, das Raum für Familienleben und persönliche Entfaltung schafft.

Diese Wohnung begeistert mit einem klaren Wohnkonzept, das Funktionalität, zeitlose Eleganz und architektonischen Anspruch auf gelungene Weise vereint.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zu zwei weitläufigen Terrassen. Hier lässt sich der Alltag ebenso entspannt gestalten wie das gesellige Beisammensein mit Familie und Freunden.

### Zwei Häuser. Vier Rückzugsorte.

**The River Twins** umfasst zwei exklusive Wohnhäuser mit jeweils nur zwei außergewöhnlichen Wohneinheiten – ein Konzept, das Privatsphäre und Raum für Individualität garantiert.

**Die großzügig geschnittenen Wohnungen** erstrecken sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bieten durchdachte Grundrisse mit viel Licht.

Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum und schaffen **echte Lebensqualität** unter freiem Himmel.

Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein im Abendlicht – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz im Freien.

### Ein Wohngefühl, das bleibt.

Für Ihr KFZ können Sie zusätzlich einen Stellplatz vorm Haus zum Kaufpreis von € 20.000,- erwerben. An den Stellplätzen werden Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ermöglicht und eine entsprechende Leerverrohrung vorbereitet

### Baurecht:

Bitte beachten Sie das die Objekte auf Baurechtsgrund gebaut sind und somit zusätzlich zu den monatlichen Kosten ein Baurechtszins anfällt wie ausgewiesen. Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde bis zum 31.12.2080 abgeschlossen.

Baurechtszins monatlich: € 310,16

## **Belagsfertig:**

Die Einheiten werden im belagsfertigen Zustand angeboten und können – je nach Wunsch – individuell an die Vorstellungen der Käufer angepasst werden.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- **Individuelles Expose**
- Grundbuchauszug
- Baurechtsvertrag
- Vorläufiges Nutzwertgutachten
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Grundrisse aller Einheiten inkl. Aufstellung der monatlichen Kosten

## **Verkehrsanbindung**

- U-Bahn-Station U6 Neue Donau (ca. 8 min zu Fuß)
- U-Bahn-Station U1 Alte Donau (ca. 7 min mit dem Fahrrad)
- Buslinien 20a, 20b (ca. 1 bis 3 min zu Fuß)

**The River Twins** – perfekt gelegen für ein aktives, naturverbundenes Familienleben mitten in der Stadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die **Donauufer-Autobahn**, die alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte verbindet.

## **Nahversorgung**

- Supermarkt BILLA (ca. 7 min mit dem Auto)
- Millennium City (ca. 8 min mit dem Auto)
- SPAR (ca. 8 min mit dem Auto)

## **Bildungseinrichtungen**

- Städtischer Kindergarten ( ca. 2 min zu Fuß)
- Schulen ( ca. 10 bis 15 min zu Fuß)

## **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!

## **Unser Service für Sie**

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap