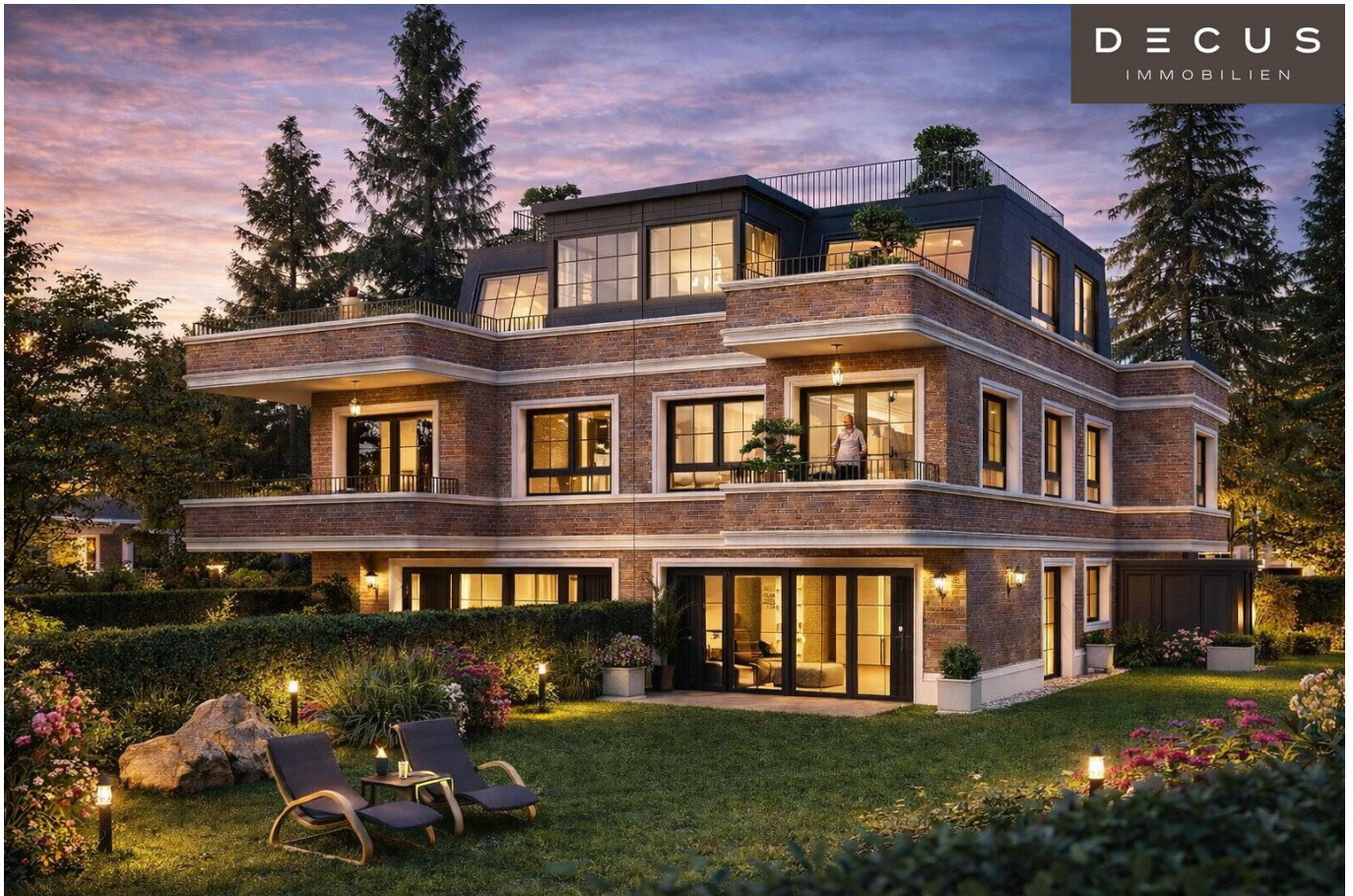


**Rarität am Markt | Eigengrund | Exklusives Doppelhaus
direkt in der 1. Reihe an der Alten Donau | freier,
unverbaubarer Blick aufs Wasser | Schlüsselfertig**



Objektnummer: 1151700

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der unteren Alten Donau
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	230,00 m²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

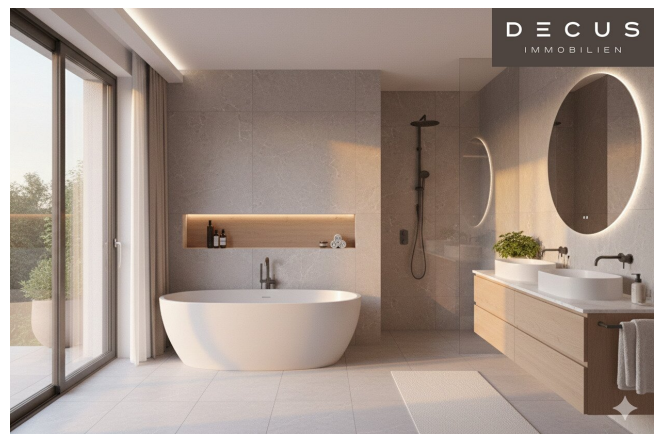
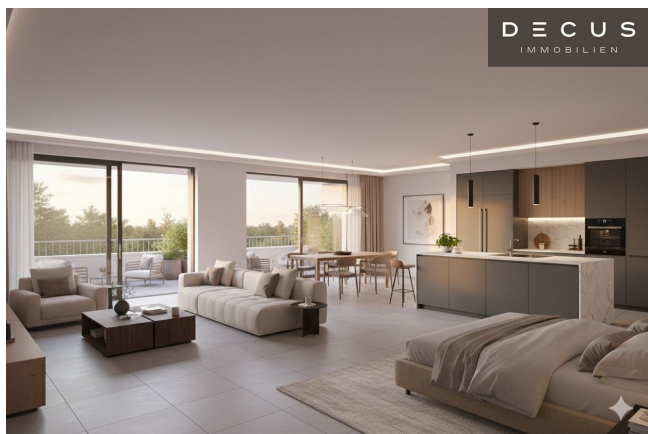
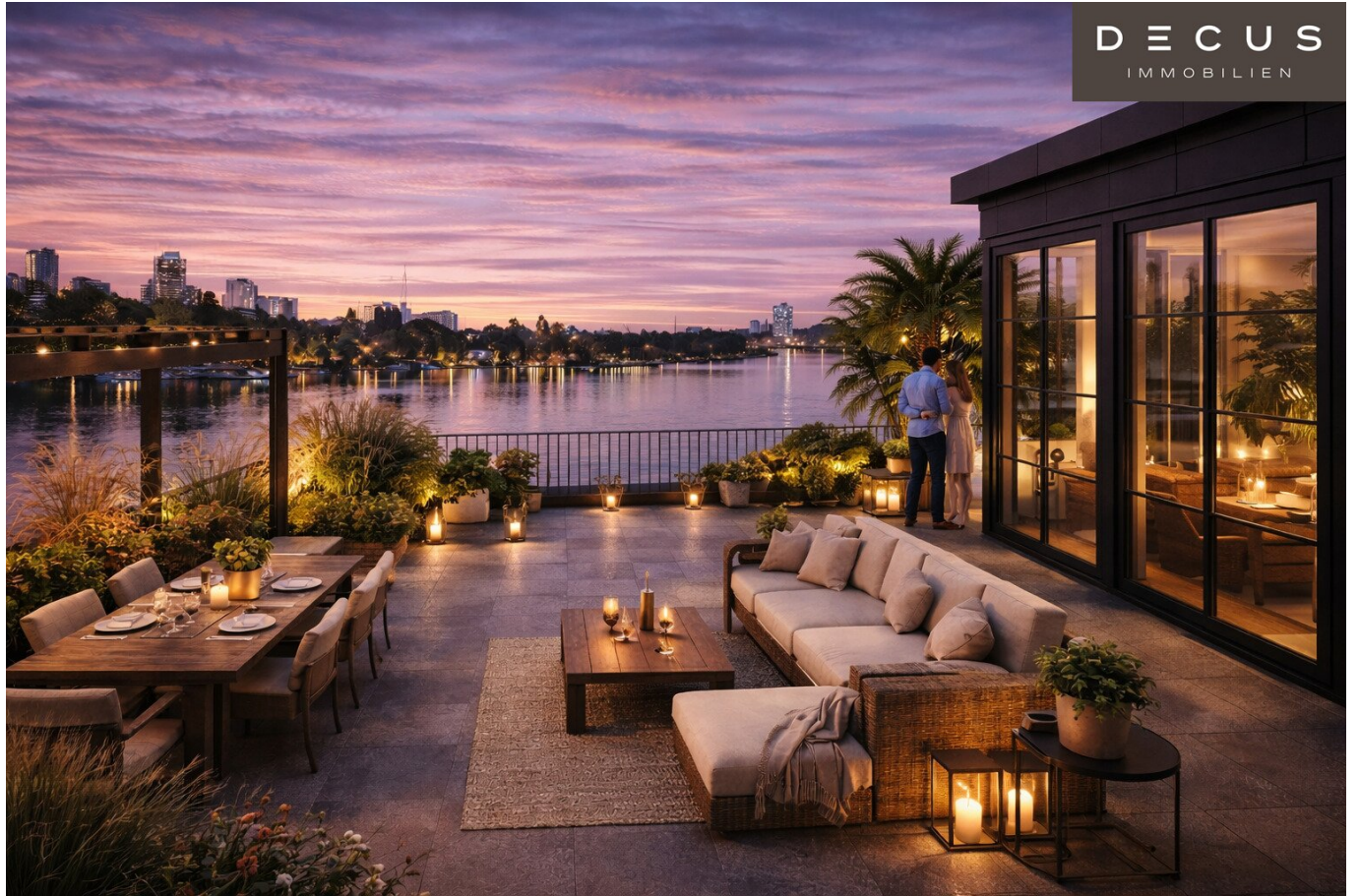
Ihr Ansprechpartner

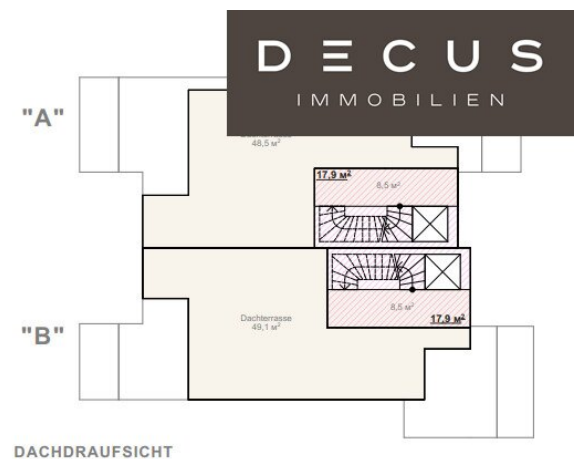
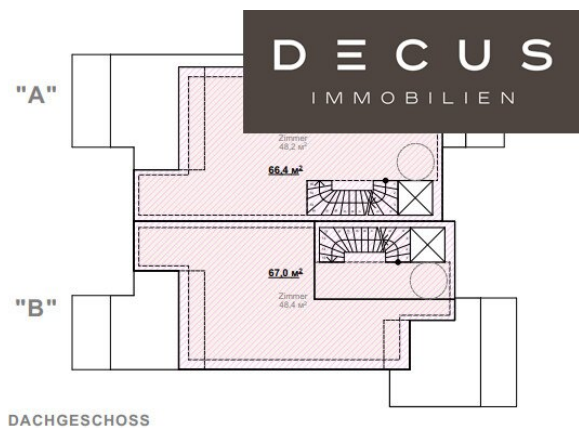
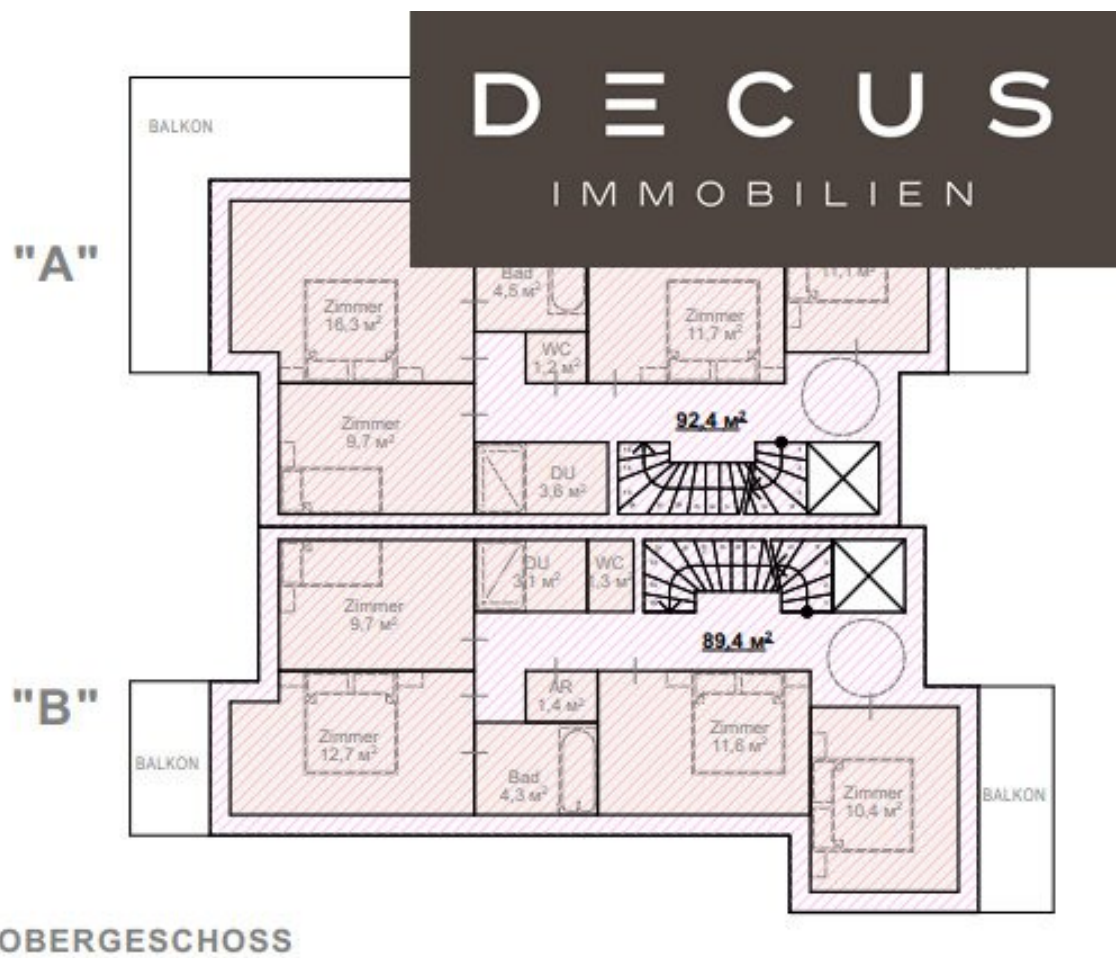


Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20





Objektbeschreibung

In absoluter Premiumlage an der **Alten Unteren Donau** in Wien erwartet Sie dieses exklusive Doppelhaus mit **unverbaubarem Blick** auf die Alte Donau. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, höchste Bauqualität und moderne Architektur zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Wohnen mit Weitblick

Die Liegenschaft besticht durch ihre direkte Nähe zur Alten Donau und bietet einen freien, unverbaubaren Ausblick – eine Seltenheit in Wien. Großzügige Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume mit besonderer Atmosphäre.

Hochwertige Bauweise & Ausstattung

Dieses Doppelhaus überzeugt durch erstklassige Materialien und nachhaltige Technik:

- **Wienerberger Ziegelmassivbauweise** – langlebig, wertbeständig und energieeffizient
- **4-fach verglaste Fenster** – hervorragende Wärme- und Schalldämmung
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung** – für ein angenehmes, gesundes Raumklima
- **Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion** – nachhaltige Energieversorgung und ganzjähriger Komfort
- **Edles Weizer Parkett** in den Wohnräumen
- **Hochwertige Fliesen** in Bädern und Nebenräumen

Hier wurde besonderer Wert auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort gelegt – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als wertstabile Investition.

Lebensqualität auf höchstem Niveau

Die Kombination aus exklusiver Lage an der Alten Donau, moderner Technik und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Ob entspannte Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder einfach nur der Blick ins Grüne – hier genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Für Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne telefonisch unter

[+43 660 531 74 20](tel:+436605317420) oder per E-Mail an zangger@decus.at zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter zangger@decus.at persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern

besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap