

## **Designerwohnung mit eigenem Garten und Blick auf die Alte Donau**



**Objektnummer: 1781**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Baujahr:          | 2015                             |
| Zustand:          | Neuwertig                        |
| Möbliert:         | Teil                             |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 147,78 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 3                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Stellplätze:      | 4                                |
| Garten:           | 174,77 m <sup>2</sup>            |
| Keller:           | 6,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:  | B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 2.490.000,00 €                   |
| Betriebskosten:   | 170,00 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

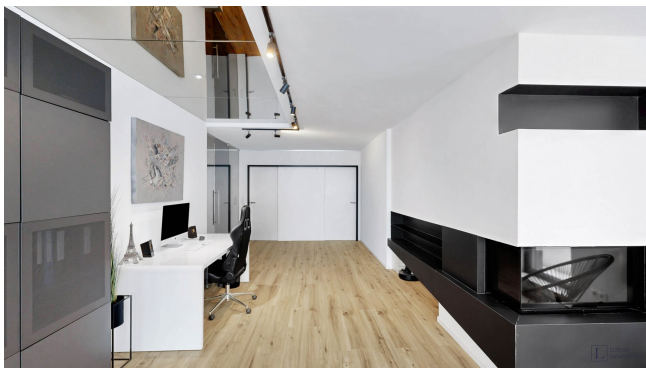
## Ihr Ansprechpartner



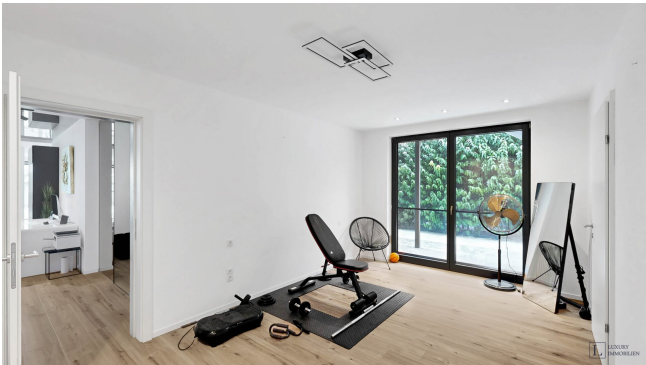
**Kudrat Gassanov**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien













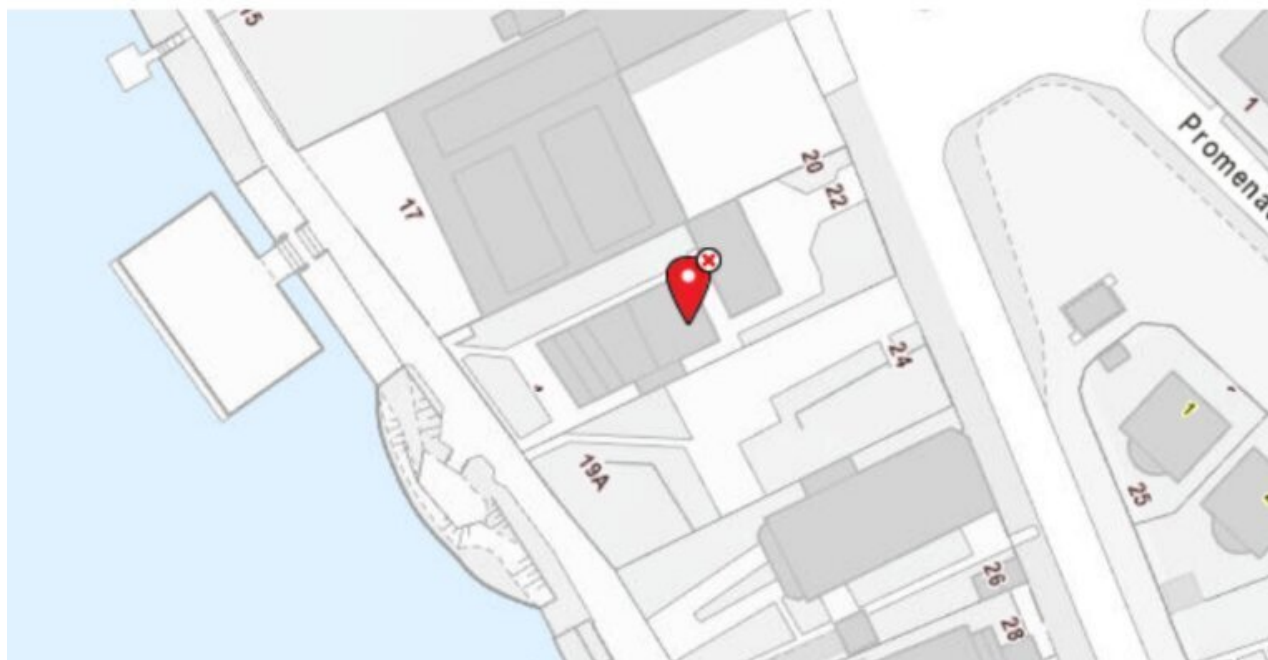






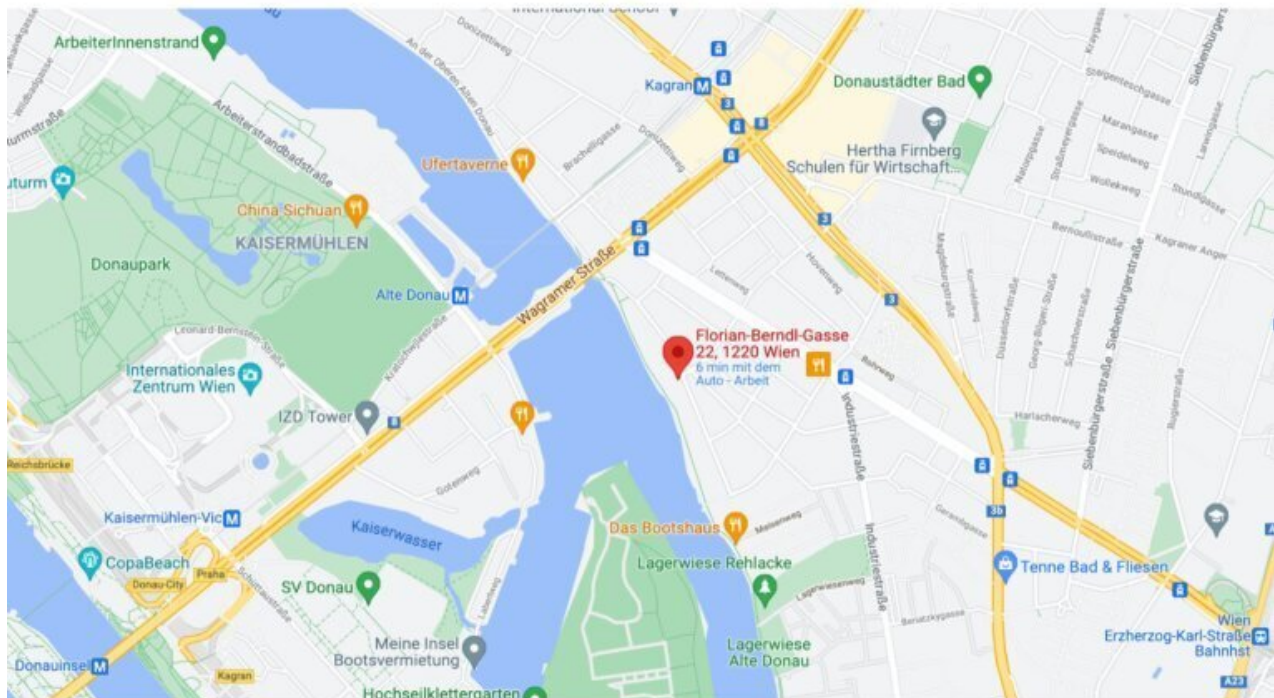












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung befindet sich in einer der besten Lagen direkt an der Alten Donau, mit attraktiver Südwest-Ausrichtung. Nur wenige Gehminuten von der U1-Station „Alte Donau“ entfernt, genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, während Sie gleichzeitig Ruhe und Grün der Umgebung erleben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigen, privaten Bereichen. Helle, weitläufige Räume gehen nahtlos in den eigenen Garten über und schaffen ein Gefühl von Freiheit und Entspannung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen beeindruckenden Blick auf die Donau und die Skyline Wiens.

### Ausstattung & Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 148 m<sup>2</sup>
- **Eigengrund:** ca. 855 m<sup>2</sup> (inkl. Vorgarten)
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** ca. 75 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (flexibel nutzbar)
- **Terrasse:** ca. 60,5 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 174,8 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1 (mit Badewanne und Dusche)
- **WC:** 1
- **Fußbodenheizung & Kamin**
- **Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima**
- **Hochwertige Küche mit Premium-Geräten**
- **Garage + 3 zusätzliche Stellplätze**

### Besondere Merkmale:

Die Wohnung besticht durch ihre seltene Lage auf eigenem Grund direkt an der Alten Donau.



Die großzügigen Glasfronten schaffen helle, luftige Räume mit ungestörtem Blick auf Wasser und Stadt. Das durchdachte Raumkonzept umfasst ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie einen offenen Wohn- und Essbereich – ideal für Entspannung und geselliges Beisammensein. Terrasse und Garten laden dazu ein, den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen.

*\*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*\*\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

*\*\*\*Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap