

**++ FAMILIENTRAUM AUF knapp 250m<sup>2</sup> ++ luxuriöse  
Familienwohnung mit traumhafter Aussicht + großzügige  
Raumaufteilung + Stellplatz**



**Objektnummer: 295491**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

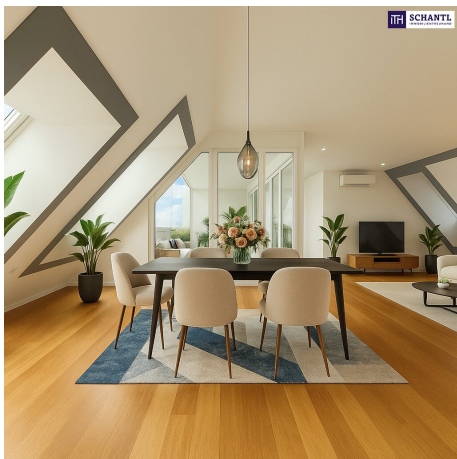
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Doningasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 246,67 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 276,75 m <sup>2</sup>            |
| Gesamtfläche:                 | 276,75 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 7,60 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 1.590.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 542,67 €                         |
| USt.:                         | 57,72 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

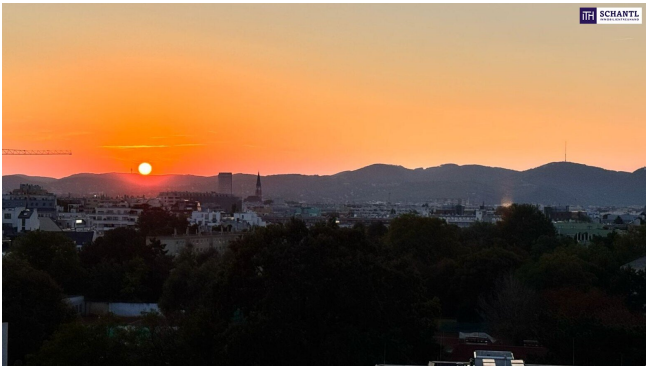
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

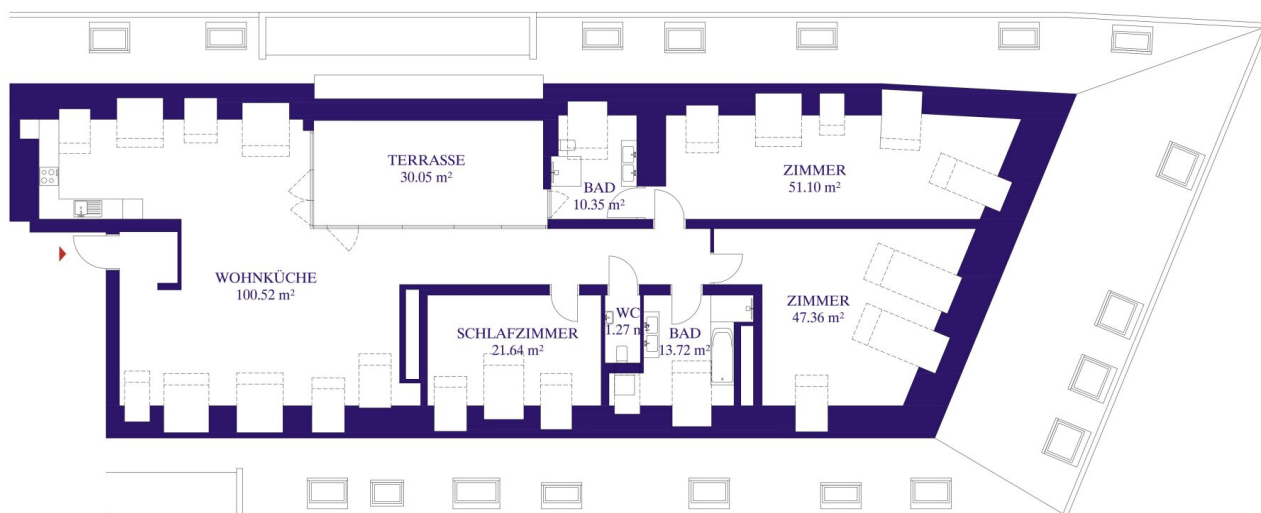


Magdalena Tiatco-Frank









## Objektbeschreibung

Diese exquisite Wohnung im 22. Bezirk überzeugt nicht nur durch ihre beeindruckende Größe von 246,67m<sup>2</sup>, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale. Mit 4 großzügigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch als repräsentative Wohnung für anspruchsvolle Singles.

Die gepflegte Immobilie befindet sich im 2. Dachgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses und besticht durch einen atemberaubenden Stadtblick und Fernblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf Ihrer eigenen Terrasse den Sonnenuntergang über der Stadt genießen, während Sie den Alltag hinter sich lassen.

Die Wohnung ist mit einer offenen Wohnküche ausgestattet, die nicht nur funktional ist, sondern auch einladend und kommunikativ wirkt. Hier können Sie gemeinsam mit Freunden und Familie kochen und entspannen. Zwei stilvolle Badezimmer und zwei getrennte WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre, während die Zentralheizung auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Das Westfield Donauzentrum sowie die Innenstadt sind in nur wenigen Minuten bequem mit der U-Bahn erreichbar. Für Ihre Naherholung im Grünen sorgt die nahegelegene Alte Donau mit zahlreichen Freizeitangeboten für Jung und Alt.

Die Umgebung ist ebenso attraktiv: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass Sie alles, was Sie brauchen, bequem erreichen können.

**Die Highlights nochmals für Sie zusammengefasst:**

- **großzügige Raumaufteilung - 100m<sup>2</sup> große Wohnküche!!!!**
- **westseitige Terrasse mit Weitblick**
- **gemütliche Schlafzimmer**

- **sonnendurchflutete Badezimmer**
- **Klimaanlage**
- **Stellplatz + Kellerabteil**

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der schönsten Städte Europas. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Kaufpreis: EUR 1.590.000,- inklusive Garagenplatz**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap