

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens – klimatisierter 3-Zimmer-Erstbezug



Objektnummer: 1939/216582

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,29 m²
Nutzfläche:	98,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,92 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	749.700,00 €
Provisionsangabe:	

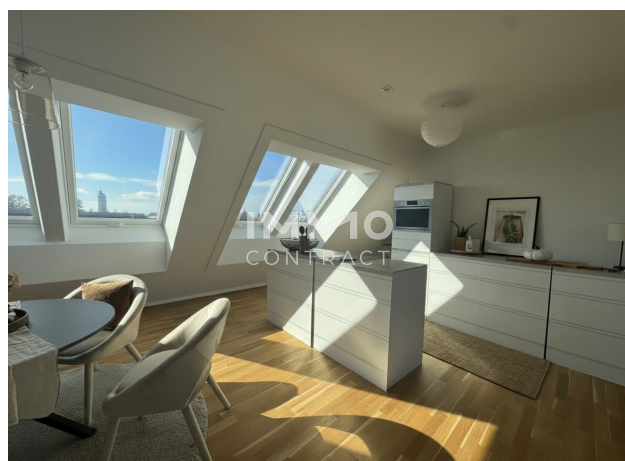
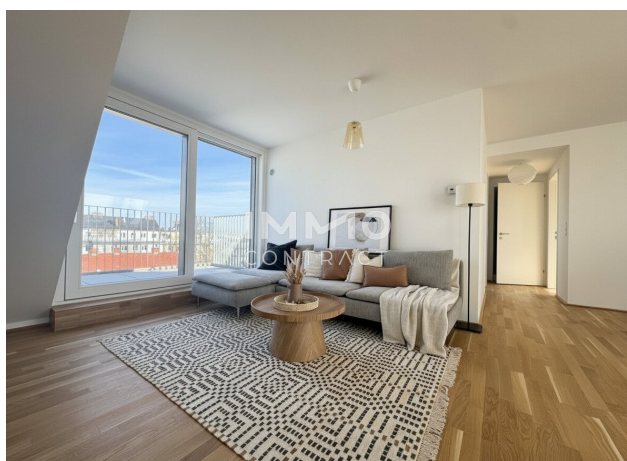
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

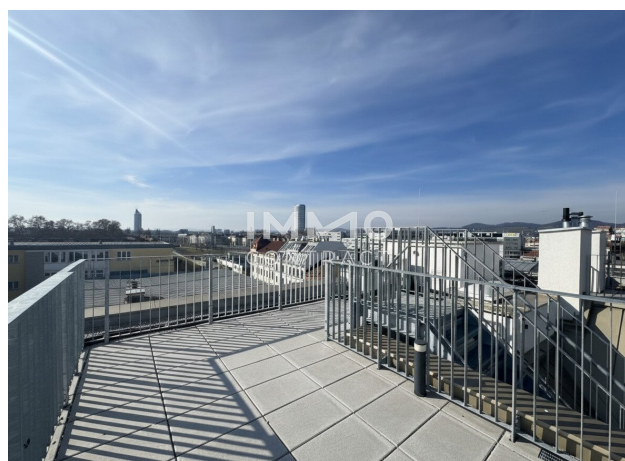


Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

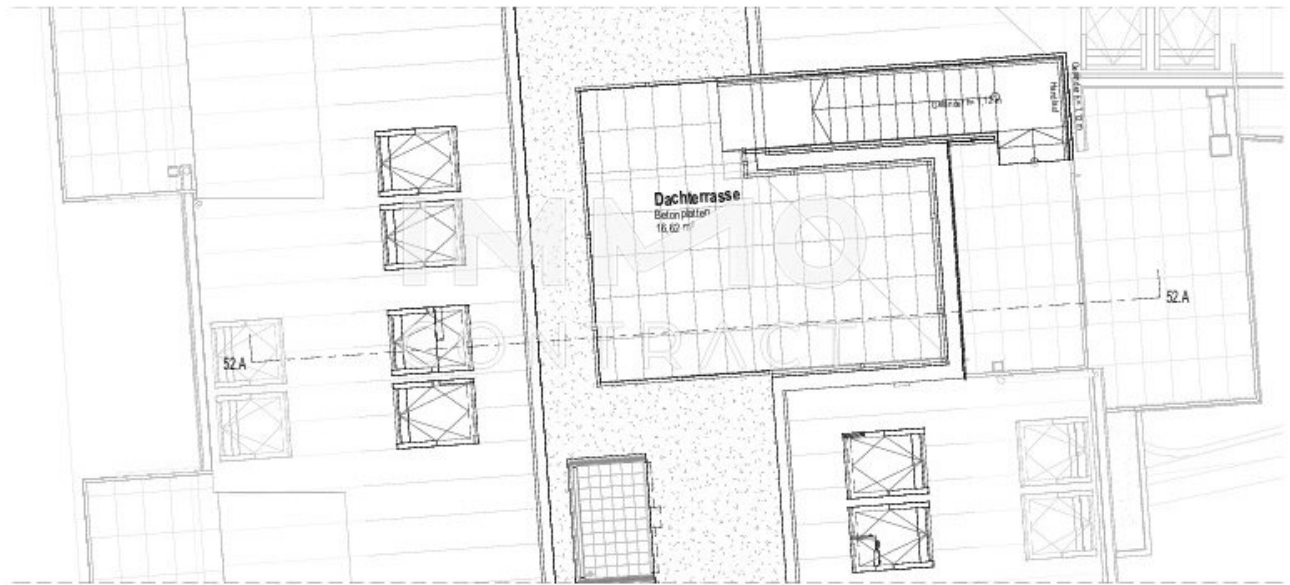












Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese **großzügige, zentral begehbare 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** überzeugt mit rund **98 m² Wohnnutzfläche**, einer Terrasse auf Wohnebene sowie einer **privaten Dachterrasse** mit beeindruckendem **Rundumblick**. Großflächige Dachfenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht, während **Klimasplitgeräte** in jedem Zimmer auch an heißen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort sorgen. Die rund **45 m² große, durchgesteckte Wohnküche mit Nord-Süd-Ausrichtung und direktem Terrassenzugang** bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht ideales Querlüften. Zwei weitere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden dieses exklusive Wohnangebot in verkehrsberuhigter Lage perfekt ab.

Die Wohnung ist Teil des bereits fertiggestellten und sofort beziehbaren Projekts **BEIM DONAUUFER**, das modernes Eigentum mit hoher Lebensqualität verbindet. Nur **wenige Gehminuten vom Ufer der Alten Donau** entfernt, vereint das Projekt naturnahe Erholung, zeitgemäße Architektur und eine ausgezeichnete Anbindung.

Die 92 hochwertigen Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei Stiegen, bieten **durchdachte Grundrisse**, helle Räume und vielfältige Wohnungsgrößen – vom kompakten Studio bis zur großzügigen Vierzimmer-Familienwohnung. Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten private Rückzugsorte mit hoher Lebensqualität. Zusätzlich schafft ein vielseitig nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Garten, Urban-Gardening-Beeten und Aufenthaltsbereichen sowie vollausgestatteter Küche Raum für Begegnung und Nachbarschaft.

BEIM DONAUUFER steht für nachhaltiges Wohnen mit Zukunft. Das Gebäude entspricht der **Energieklasse A**, gilt damit als Niedrigenergiehaus und wurde **DGNB Gold zertifiziert**. Die energieeffiziente Bauweise, angenehme **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**, **Photovoltaikanlage** am Dach sowie langlebige Qualitätsmaterialien aus Österreich sorgen für ein verantwortungsbewusstes Wohnkonzept und langfristige Wertbeständigkeit – attraktiv für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Projekthighlights im Überblick

- **Erstbezug** - bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit
- Private Freiflächen mit Wasseranschlüssen (Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten)

- **Eichenparkettböden** aus österreichischer Produktion
- Hochwertige Feinsteinfliesen und Markensanitäranlagen (Dornbracht, Laufen "pro")
- Angenehme **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**
- **Photovoltaikanlage** für Allgemeinflächen
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz**
- Klimatisierung im Dachgeschoß
- Videogegensprechanlage
- Paketboxanlage und digitales Schwarzes Brett
- Zwei Stiegenhäuser mit moderner Aufzugsanlage
- **Hauseigene Tiefgarage** mit 41 PKW-Stellplätzen (inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen) sowie Motorradabstellplätzen
- Großzügiger Gemeinschaftsraum mit Garten, Küche, Spiel- und Freizeitbereichen
- Kinderwagen- und Fahrradraum, Einlagerungsräume zu jeder Wohnung
- Nachhaltige Bauweise – **Energieklasse A** / Niedrigenergiehaus, **DGNB Gold zertifiziert**

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: Z.Mazurek@IMMOcontract.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap