

Stilvolle Dachgeschosswohnung im Erstbezug – Modernes Wohnen mit Charme



Objektnummer: 1939/216573

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,13 m ²
Nutzfläche:	63,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,53 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	496.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

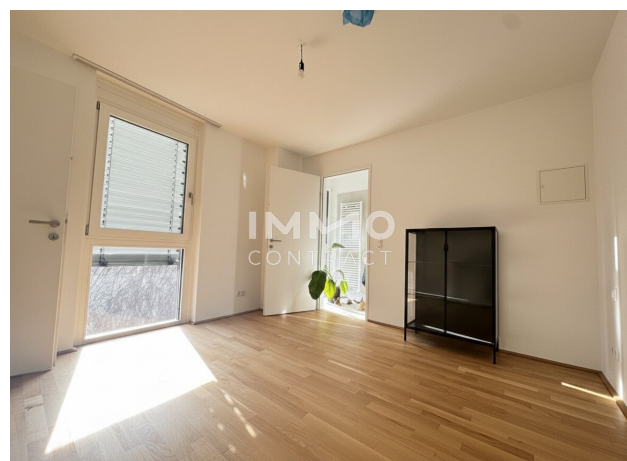
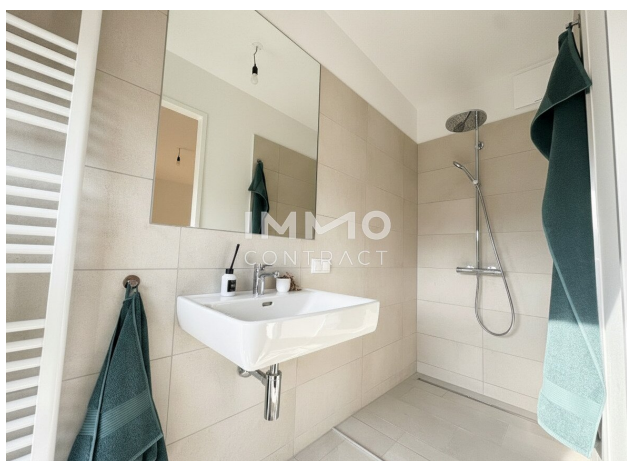
Ihr Ansprechpartner



Tong Xu, B.A.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese **exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** vereint auf rund **133 m² Wohnfläche** großzügiges Raumgefühl, Privatsphäre und luxuriösen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der **eigene Liftzugang**, der Sie direkt in die Wohnung bringt und ein Höchstmaß an Exklusivität bietet. Die weitläufige **48 m² große Wohnküche** mit Treppe zur beeindruckenden, knapp **20 m² großen Panorama-Dachterrasse** bildet das Herzstück und eröffnet einen herrlichen Blick über Wien. **Großflächige Dachfenster in alle Himmelsrichtungen** durchfluten die Räume mit Tageslicht, während drei klimatisierte Zimmer und **zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer** ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare schaffen. Ein Kellerabteil ergänzt dieses außergewöhnliche Wohnangebot.

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:

Die Möbel können nach Absprache übernommen werden. Die eingebaute Küche wird für 10.000 € mitverkauft.

Tel: +43 664 8427 202, Mail: T.Xu@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