

## **ANLAGEWOHNUNG - Sonnige 2 Zimmerwohnung mit 26 m<sup>2</sup> Terrasse und Weitblick**



Visualisierung Wohnung

**Objektnummer: 1939/164213**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,24 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 401.090,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.246,44 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



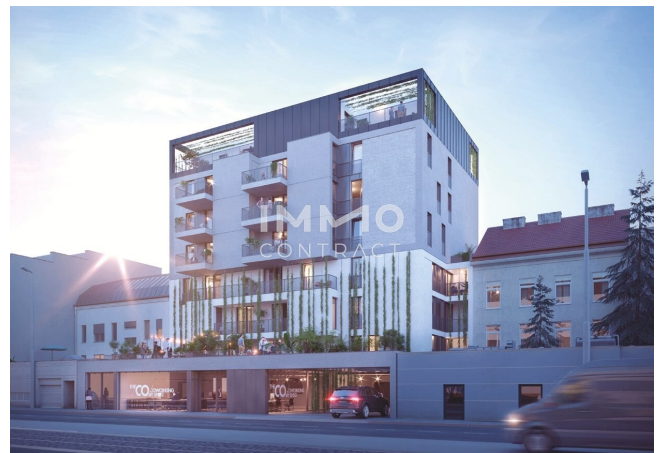
**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-567

H +43 676

Gerne stehen  
Verfügung





|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| <b>TOP 36</b> |                            |
| Wohnräume     | 59,09 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse      | 24,33 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>  | <b>83,42 m<sup>2</sup></b> |
| 2 ZIMMER      |                            |



|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| <b>TOP 37</b> |                            |
| Wohnräume     | 63,24 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse      | 26,41 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>  | <b>89,65 m<sup>2</sup></b> |
| 2 ZIMMER      |                            |

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| <b>TOP 38</b> |                             |
| Wohnräume     | 74,72 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse      | 38,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>  | <b>112,90 m<sup>2</sup></b> |
| 3 ZIMMER      |                             |



## Übersichtsplan 1.Dachgeschoß

Maßstab 1:250  
Stand 14.03.2023

Ausstattung gemäß  
Tabellebeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgesehen vom  
Bade-wannen, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Die  
dargestellten Gegenstände haben einheitlichen Charakter.  
Speziell- und Gartengeräte sind in der Zeichnung nicht  
enthalten. Druck- und Lichteinwirkung, sowie andere und baulich  
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsbaukosten sind  
Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung  
geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive, vermietete Etagenwohnung in Wien / 22. Donaustadt. Die im Jahr 2023 errichtete Wohnung überzeugt mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 63,24 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich auf 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, verteilt.

Der großzügige Wohnbereich bietet genug Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnkomfort. Die möblierte Küche ist perfekt auf die Bedürfnisse des modernen Lebens abgestimmt. Ein zusätzlicher Komfort ist das Gäste WC, welches diese exquisite Wohnung abrundet. 26 m<sup>2</sup> Dachterrasse bietet großzügig viel Raum für Erholung.

Diese topmoderne Wohnung wirft sofort nach Kaufvertrag Rendite ab und ist nach Ablauf des Mietvertrages auch für den Eigenbedarf verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in der aufstrebenden Donaustadt.

Diese Wohnung ist derzeit bis 31.06.2030 vermietet.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap