

## **Donaustadt - Am langen Felde**



image00007

**Objektnummer: 1939/162775**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 57,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 18,75 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,71                             |
| Kaufpreis:                    | 456.490,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



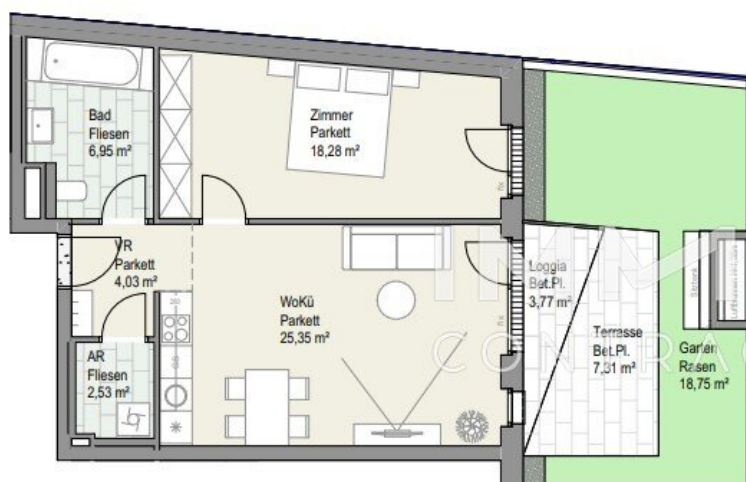
**Martin Melcher**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

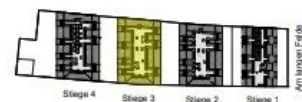
T +43 677 6173 2439  
H +43 677 6173 2439

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Am langen Felde 24 1220 Wien



### Stiege 3 Top 4 Erdgeschoss

2 Zimmer Wohnung

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche   | ca. 57,14 m <sup>2</sup> |
| Loggia           | ca. 3,77 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse         | ca. 7,31 m <sup>2</sup>  |
| Garten           | ca. 18,75 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | ca. 3,97 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe         | ca. 2,52 m               |

**IMMO CONTRACT** | Partner der **VOLKSBANK**

**Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments**

**IMMO CONTRACT**

## Objektbeschreibung

Wohnen Am Langen Felde 24 – fertiggestellt, hochwertig & gut angebunden

Im 22. Wiener Gemeindebezirk, nahe der U1-Station Kagraner Platz, stehen bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen zum Einzug bereit. Die Wohnhausanlage mit vier Stiegen und Tiefgarage überzeugt durch eine erstklassige, energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme, Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung – ideal für alle, die nachhaltig und zukunftssicher wohnen möchten.

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – sei es Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse – und bietet durchdachte Grundrisse sowie hochwertige Ausstattung: Echtholzparkett, moderne Fliesen, eine voll ausgestattete Einbauküche und ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Lage verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität: Alte Donau, Lobau, Blumengärten und Badeteich Hirschstetten sind ebenso schnell erreichbar wie das Donauzentrum, Nahversorger, Schulen und medizinische Versorgung.

Beziehen Sie jetzt Ihr neues Zuhause in der Donaustadt – bezugsfertig, modern und wertbeständig.

Für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Martin Melcher (0677 617 324 39)

gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap