

Großzügige Gartenwohnung mit sonniger Terrasse & zwei Bädern – Erstbezug BEIM DONAUUFER



Objektnummer: 1939/216531

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,52 m ²
Nutzfläche:	90,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,69 m ²
Keller:	1,77 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	598.700,00 €
Provisionsangabe:	

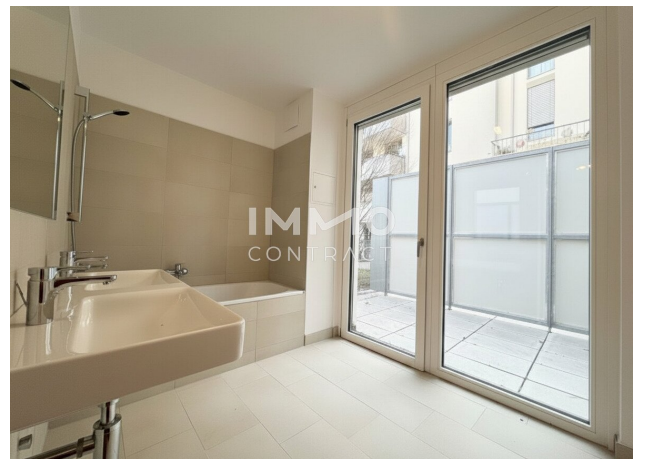
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

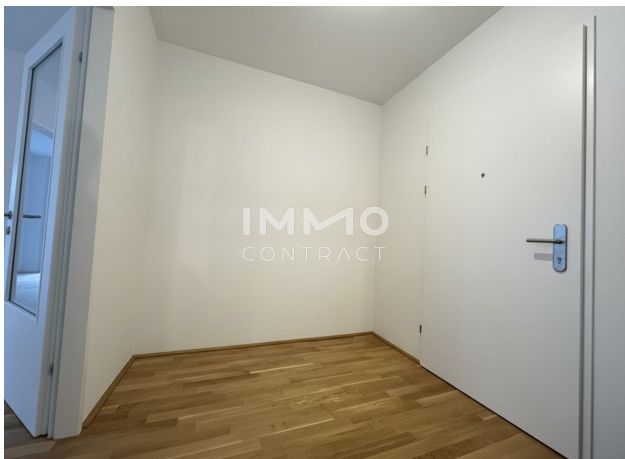


Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17









Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese **großzügige, komplett hofseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Gartenwohnung** überzeugt mit rund **91 m²** Wohnfläche, **zwei Terrassen** sowie einem privaten Garten. Die **helle Wohnküche mit direktem Zugang zur südostseitigen Gartenterrasse** bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. **Zwei komfortable Zimmer** – eines davon mit **großzügigem Schrankraum** bzw. Garderobe – verfügen **jeweils über ein eigenes en-suite Badezimmer** und sorgen für hohen Wohnkomfort sowie ein angenehmes Maß an Privatsphäre. **Großzügige Fensterflächen** durchfluten die Räume mit Tageslicht und verleihen der Wohnung eine besonders freundliche und einladende Atmosphäre. Ein separates WC im Eingangsbereich, ein **praktischer Abstellraum** sowie ein Kellerabteil runden dieses attraktive Wohnangebot 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 Markensanitäreanlagen (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