

**BEIM DONAUUFER: Sonnige
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – Erstbezug**



Objektnummer: 1939/216578

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:	64,68 m ²
Nutzfläche:	64,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,64 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	494.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

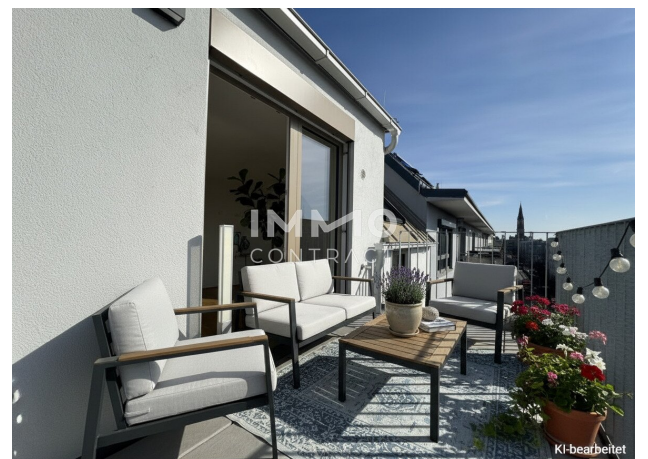
Ihr Ansprechpartner



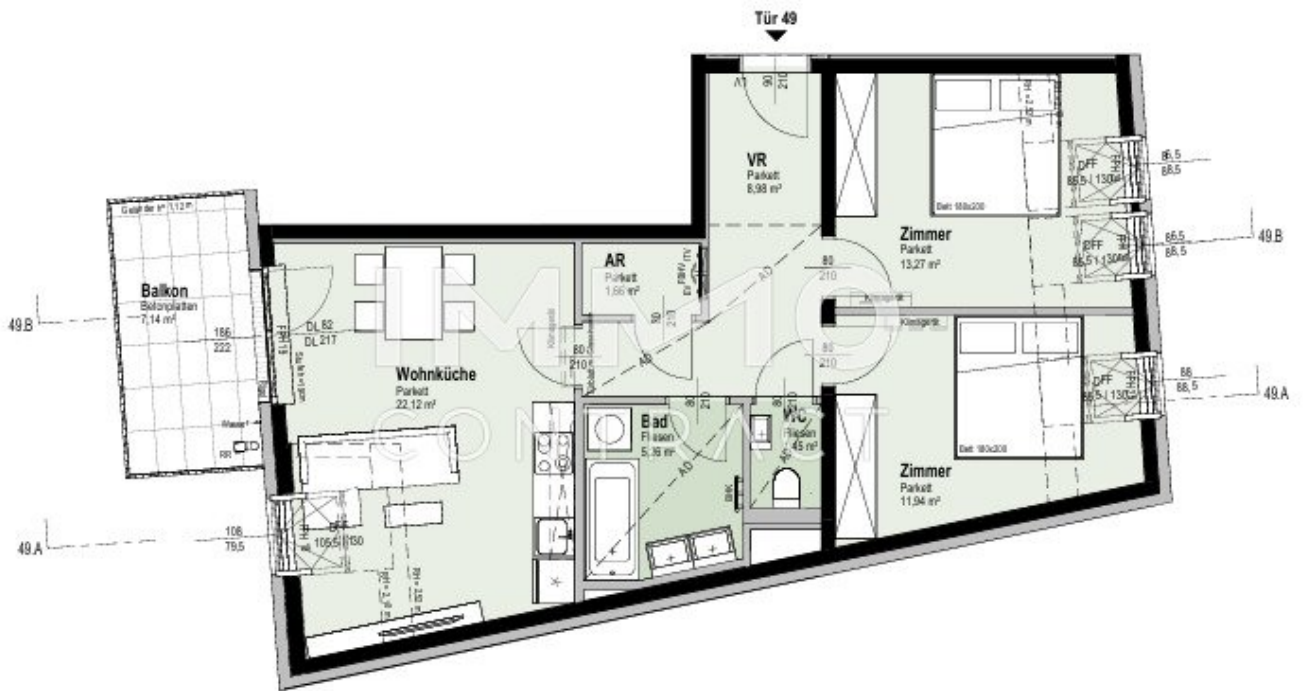
Tong Xu, B.A.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese **helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss** überzeugt mit rund **65 m²** Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung – perfekt für Paare oder Familien, die großzügigen Wohnraum schätzen. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum **hofseitigen Ostbalkon**. Hier können Sie jeden Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen und den Tag entspannt beginnen. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es **als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice**. Das **stilvolle Badezimmer** ist mit einem **Doppelwaschbecken** und einer Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC** sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

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: +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