

BEIM DONAUUFER: Helle Dachgeschosswohnung mit hervorragender Anbindung ins Zentrum



Objektnummer: 1939/216572

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:	53,92 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,12 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	353.300,00 €
Provisionsangabe:	

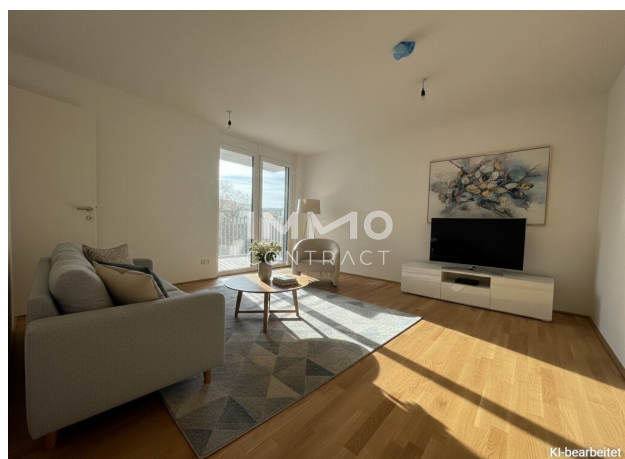
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

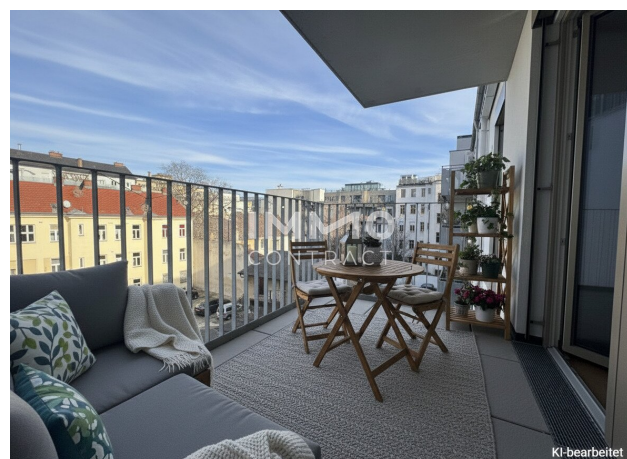
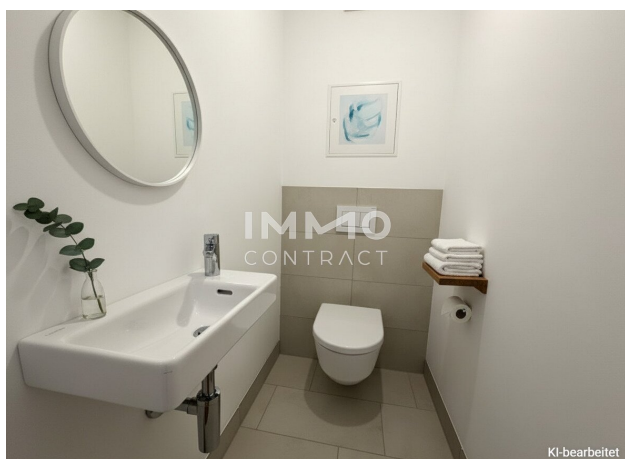
Ihr Ansprechpartner



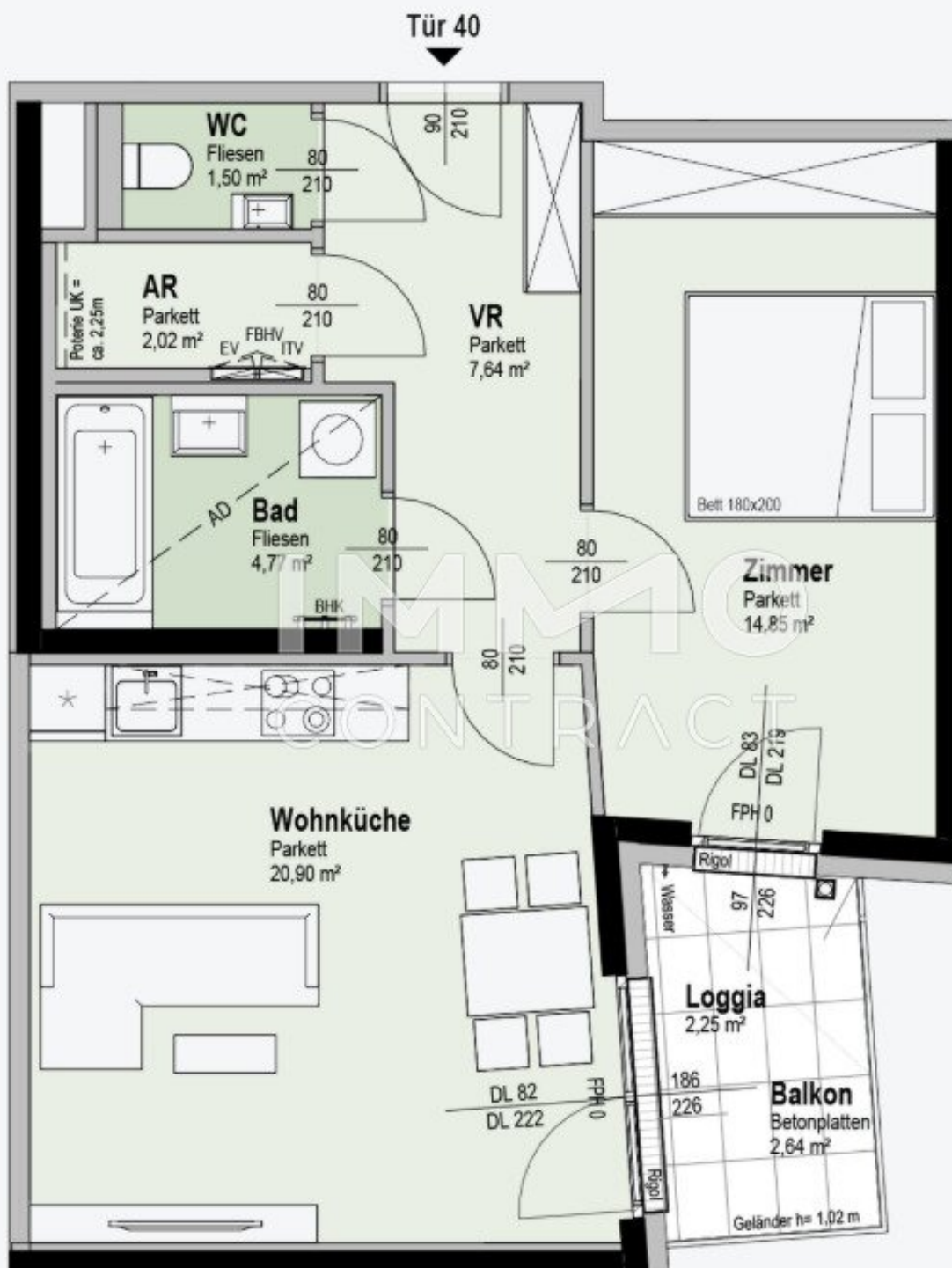
Tong Xu, B.A.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese zentral **begehbare 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss** überzeugt mit rund **54 m² Wohnfläche** und einer besonders durchdachten Raumaufteilung - ideal für Singles oder Paare, die geräumiges Wohnen schätzen. Die großzügige Wohnküche mit **hofseitigem Ostbalkon** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie bereits in den frühen Morgenstunden die **Sonnenstrahlen** genießen. Das Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das attraktive Wohnangebot ab. Ein Kellerabteil sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Darüber hinaus kann die Wohnung auch als **Vorsorgeobjekt** genutzt werden und bietet eine attraktive Möglichkeit, schon heute an morgen zu denken. Investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie in **begehrter Lage** und profitieren Sie von unserem sorgenfreien Rundum-Service – von Beratung und Vermittlung über die Finanzierung durch unsere Kooperationspartner bis hin zur Vermietung. So sichern Sie sich nicht nur wertbeständigen Wohnraum, sondern auch laufende Mieteinnahmen von Anfang an.

Das Projekt ist bereits fertiggestellt und sofort beziehbar. 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.

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

- **Gerne übernehmen wir für Sie die Erst- und auch Folgevermietung**

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis**. Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 384.600,-.

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