

**"Where the Alte Donau Becomes Home"**



1. Reihenhaus 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_26637**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	129,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Wondwesen Tekle Asfaw**







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



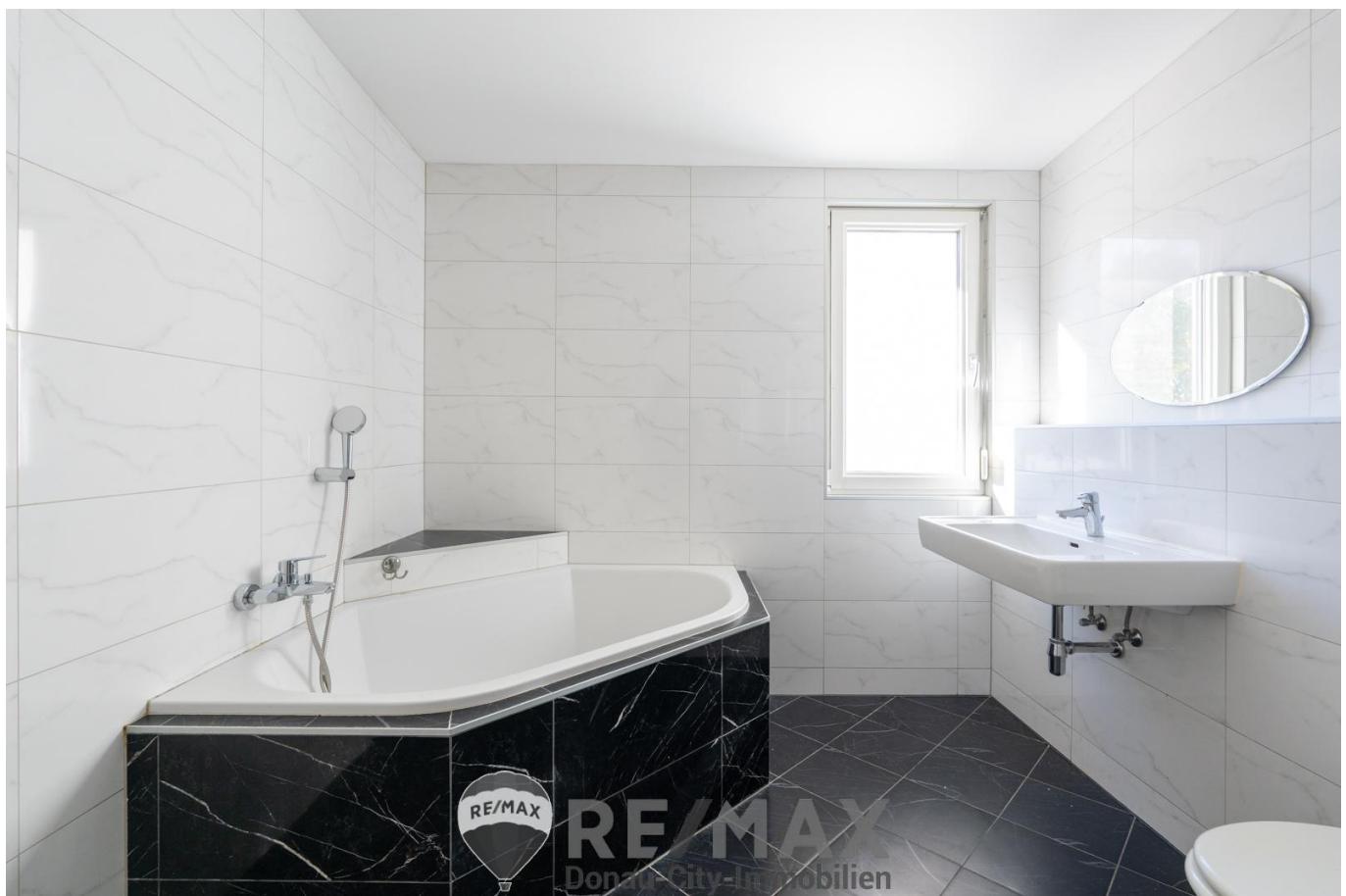
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



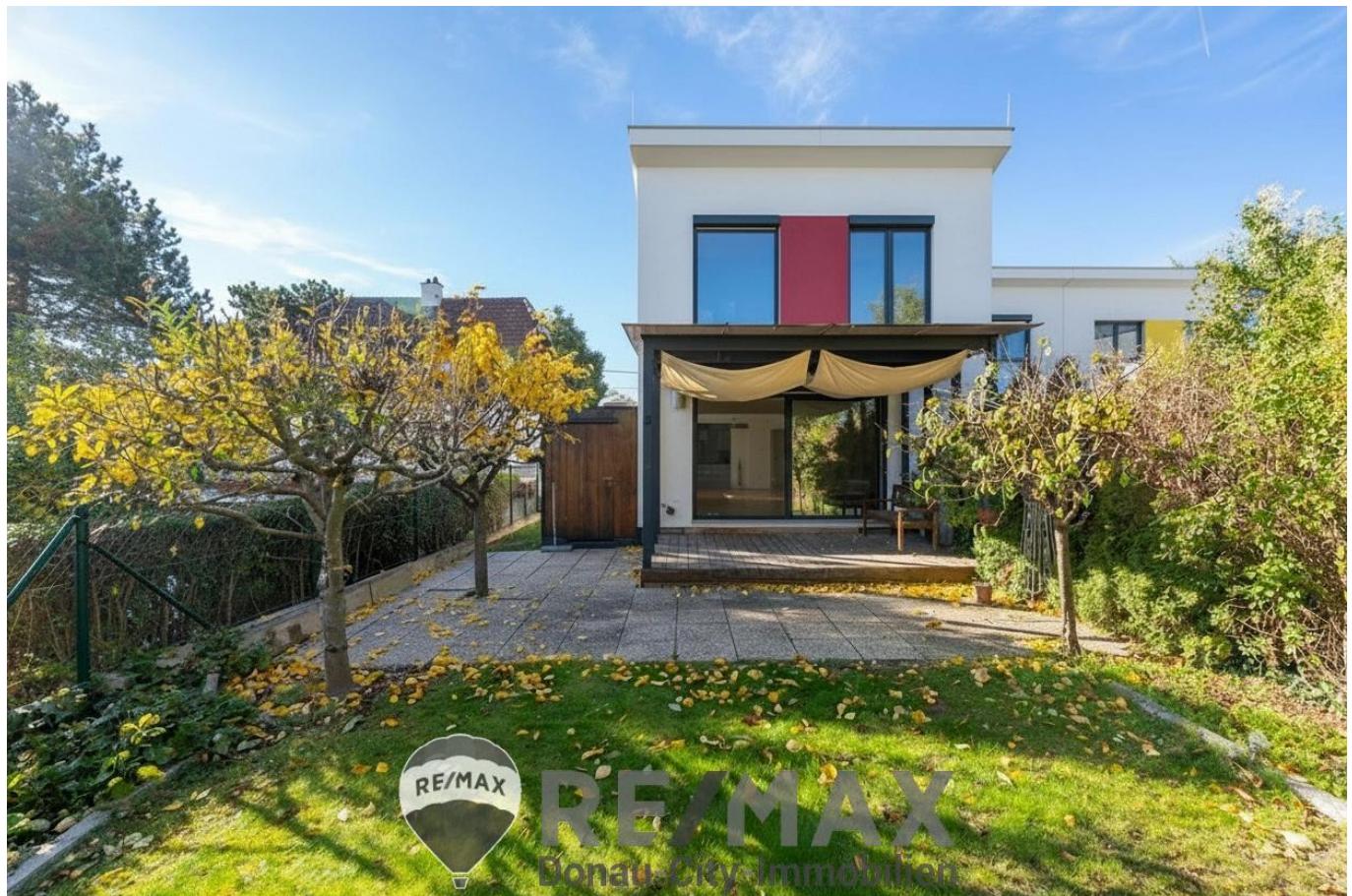
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

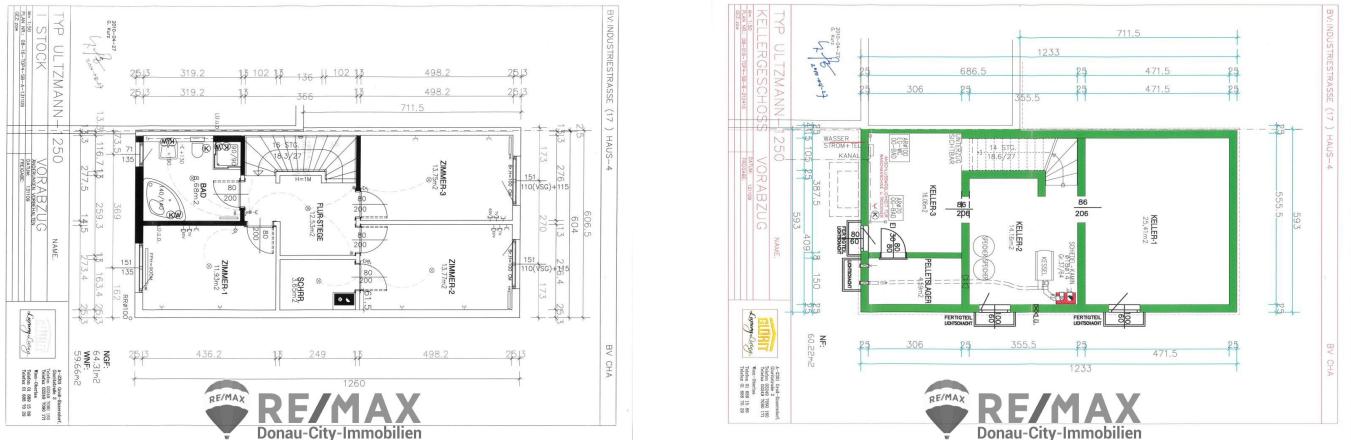












# Objektbeschreibung

## "Where the Alte Donau Becomes Home"

This sensational 4 roomed house is wonderfully located very close to the "Alte Donau" with endless opportunities for recreational activities and entertainment, as well as restaurants, bike-tracks, beaches, tennis courts, playgrounds and sailing clubs.

The house is spread over three floors and is perfectly designed for modern living. The house has three bedrooms, a fully equipped kitchen with all appliances, and a spacious living-dining area with air conditioning and access to an inviting terrace and garden.

The spacious entrance hall is tiled with stoneware. It opens onto the parquet floored, light flooded kitchen-dining-living area with large windows with access to the tranquil garden and terrace. This floor is laid out such that you can enjoy family time together to remember the happy moments. There is also a guest WC on this floor.

The wooden staircase takes you upstairs to the bedrooms, which have a view to the surrounding greenery and beyond. On this floor, there are three large bedrooms, one of which has a walk in cupboard, and a bathroom equipped with a corner bathtub, shower cubicle, hand washbasin and WC. All the bedroom windows are equipped with exterior blinds for maximum comfort.

From the main floor, the stone staircase also leads you down to the lower floor, which comprises a hobby/family room, a separate technical room, laundry room with a washing machine connection, ample storage space and a multi-purpose room.

There is a parking space next to the house. The house also has a solar system for hot water production.

\*Leasehold\*

The leaseholder is monastery of Klosterneuburg and the lease agreement is until the year 2110. The building lease rent is currently € 582 per month.

Infrastructure: Shops (Donau Zentrum), doctors, pharmacies, international schools (VIS and Vienna Christian School) and kindergartens as well as notable international organizations and corporations.

The transport connections within walking distance are: U1 Alte Donau, trams 25 and buses: 93A.

Maintenance cost: €260,-  
Purchase price: € 650.000,--

### **"Ihr neuer Wohnsitz nahe der Alten Donau"**

Dieses sensationelle 4-Zimmer-Haus befindet sich in traumhafter Lage in unmittelbarer Nähe der Alten Donau mit unzähligen Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, Restaurants, Radwegen, Stränden, Tennisplätzen, Spielplätzen und Segelclubs.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und ist perfekt für modernes Wohnen konzipiert. Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche mit allen Geräten, einen geräumigen Wohn-Essbereich mit einer Klimaanlage und Zugang zu einer einladenden Terrasse und Garten.

Die geräumige Eingangshalle ist mit Steingut gefliest. Von hier aus gelangt man in die mit Parkettboden ausgestattete, lichtdurchflutete Wohnküche mit großen Fenstern und Zugang zum ruhigen Garten und zur Terrasse. Diese Etage ist so angelegt, dass Sie die Zeit mit der Familie genießen können, um sich an die glücklichen Momente zu erinnern. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Gäste-WC.

Über die Holztreppe gelangen Sie zu den Schlafzimmern, die einen Blick auf die umliegende Grünfläche und darüber hinaus bieten. Auf dieser Etage befinden sich drei große Schlafzimmer, von denen eines ein begehbarer Schrank hat, sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Duschkabine, Handwaschbecken und ein WC. Alle Fenster des Schlafzimmers sind mit Außenjalouisen ausgestattet, um maximalen Komfort zu gewährleisten.

Vom Hauptgeschoß führt eine Steintreppe in die untere Etage, in der sich ein Hobby-/Familienraum, ein separater Technikraum, Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, viel Stauraum befinden.

Neben dem Haus gibt es einen Autoabstellplatz. Das Haus hat auch eine Solaranlage für Warmwasser vorbereitung.

**\*Pachtgrund\***

Der Bestandsgeber ist Stift Klosterneuburg, der Pachtvertrag läuft bis zum Jahr 2110.  
Der Bestandszins beträgt aktuell € 582-- pro Monat.

Die Infrastruktur: sämtliche Geschäfte (Donau Zentrum), Ärzte, Apotheken, internationale Schulen (VIS und Vienna Christian School) und Kindergärten sowie namhafte internationale Organisationen und Unternehmen.

Die Verkehrsanbindungen in Geh Distanz sind: U1 Alte Donau, Straßenbahn 25 und Busse: 93A.

Betriebskosten: €260,-

Kaufpreis: € 650.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 46.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.8

mtenergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: