

**"3-Zimmer-Wohlfühloase mit Balkon – Nähe  
Donauzentrum und Alte Donau!"**



01\_Küche-Wohnbereich

**Objektnummer: 1626\_27064**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

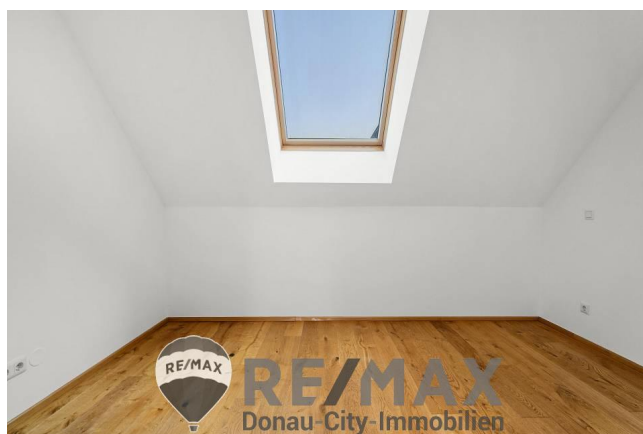
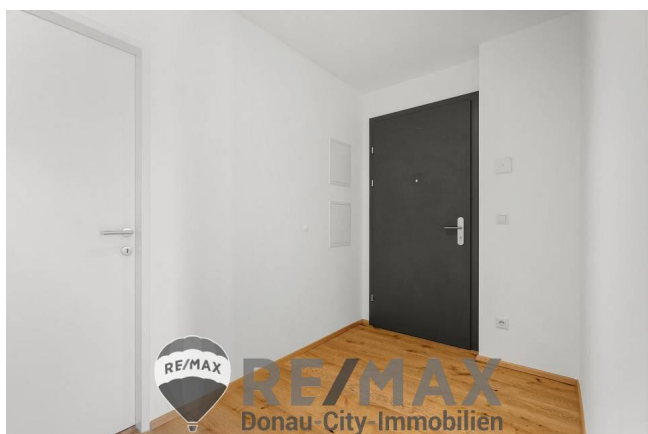


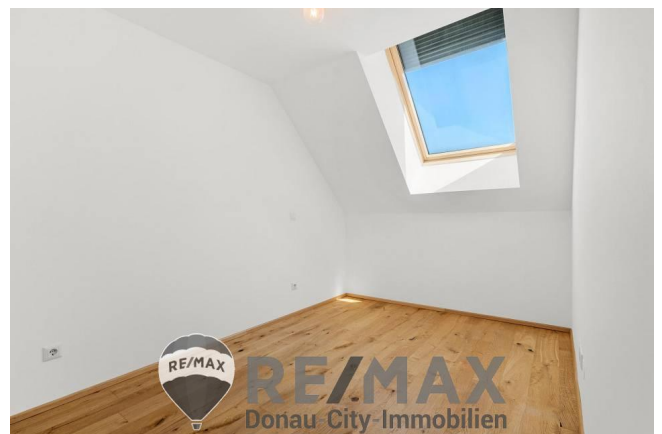
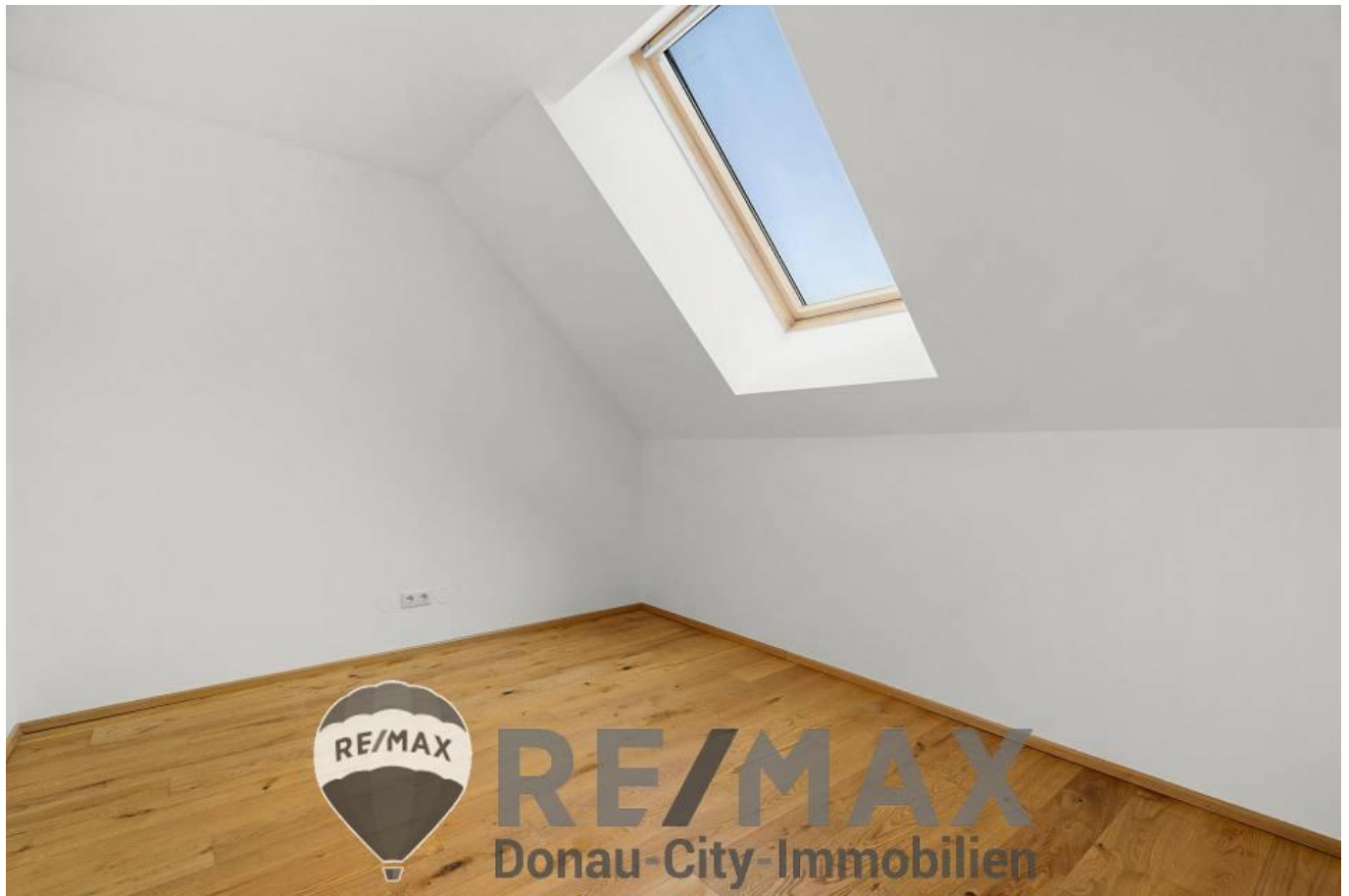
**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

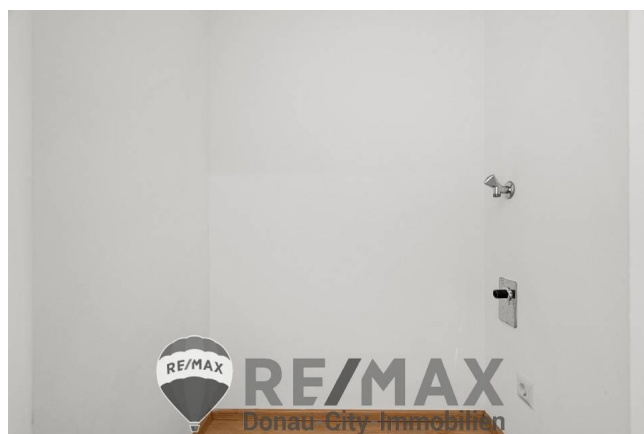
H +43 664 224 29 75



















## RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



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

GENERALI

## Objektbeschreibung

### „3-Zimmer-Wohlfühloase mit Balkon – Nähe Donauzentrum und Alte Donau!“

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 22. Wiener Bezirk. Das Donauzentrum erreichen Sie in nur 4 Minuten, und auch der Gewerbepark Stadlau mit seiner vielfältigen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in lediglich 12 Minuten bequem erreichbar. Darüber hinaus besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus und Bahn sowie eine ausgezeichnete Straßenverbindung in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Auf einer Wohnfläche von 66,7 m<sup>2</sup> überzeugt sie mit einem durchdachten Grundriss: ein einladender Vorraum, ein Badezimmer mit separatem WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, eine moderne Wohnküche mit Zugang zum Balkon sowie zwei helle Zimmer mit jeweils rund 11 m<sup>2</sup> bieten idealen Wohnkomfort. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein modernes und zugleich behagliches Ambiente. Die Wohnung ist mit Außenjalousien, Fußbodenheizung und hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Dazu gibt es noch einen eigenen Kellerabteil und einen schönen, großen Gemeinschaftsgarten mit rund 300m<sup>2</sup>.

### Infrastruktur

Die Lage in der Erzherzog-Karl-Straße bietet zahlreiche Vorteile: Viele Geschäfte direkt vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet Alte Donau ist nur einen Katzensprung entfernt. Das Donauzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe. Verschiedene Restaurants und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Restaurants, Cafés 0m - 473m | Supermärkte, Drogerien 0m – 487m | Ärzte, Apotheken 0m – 483m | Poststellen 220m | Kindergarten 223m - 491m | Busstation 311m – 431m | U-Bahn 406m | Schule 481m | Tram 485m | Fitnessstudios und Sportanlagen 258m – 1km |

Die Busstation ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar und auch mit der nahen gelegenen Straßenbahn gelangen Sie schnell in die Region Mödling oder nach Wien.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, die den Standort besonders attraktiv machen. Nur etwa 1 km entfernt, ist das Donauzentrum eines der größten Einkaufszentren Wiens mit über 250 Geschäften, Gastronomiebetrieben und Unterhaltungseinrichtungen. Ca. 2,5 km entfernt, bietet der Donaupark eine großzügige Grünfläche mit dem Donauturm, Spielplätzen, Sportmöglichkeiten und einem Skaterpark – ideal für Erholung und Freizeitgestaltung. Die Alte Donau ist nur etwa 1 km entfernt – ein wahrer Glücksgriff für alle, die Natur und Freizeit direkt vor der Haustür schätzen. Dieses idyllische Naherholungsgebiet ist ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. An warmen Tagen laden die zahlreichen Bootsverleihe und kostenlosen

Badeplätze zum Verweilen ein. In wenigen Minuten erreicht man auch das bekannte Gänsehäufel, Wiens größtes Freibad, das für seine großzügigen Liegewiesen und das klare Wasser bekannt ist.

Die Wohnung ist aktuell bis 31.03.2030 vermietet – die monatliche Bruttomiete beträgt €1.290,-. Dies stellt einen klaren Vorteil für Anleger dar, ist jedoch nicht für Eigennutzer geeignet, die sofort einziehen möchten.

Es fällt ein jährlicher Baurechtszins in Höhe von ca. €2.000,- an, zahlbar auch in zwei Raten an das Stift Klosterneuburg (wie bei vielen anderen Immobilien in dieser Gegend, handelt es sich um ein Baurechtsgrundstück). Die Grundsteuer für das Jahr 2025 wurde bereits bezahlt. Die Betriebskosten liegen bei €268,-.

**Richtpreis: € 329.000, -- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 38.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.81

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamA

tenergieeffizienz: