

**EIGENTUM nahe der Alten Donau! Exklusive  
3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Dachterrasse**



20250509\_114352

**Objektnummer: 131156**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	68,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











## Objektbeschreibung

Urbaner Komfort trifft auf privaten Freiraum: Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau begeistert mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer ca. 65 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse – die über einen eigenen Außenzugang vom Wohnzimmer aus, über eine Treppe erreichbar ist. Auf 68,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume mit bodentiefen Fenstern, die ein offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl schaffen. Ein weiteres Highlight ist der 14 m<sup>2</sup> große Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet – ideal zum Frühstück oder Entspannen im Grünen. Ausstattung & Highlights: •3-Zimmer-Wohnung mit 68,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche •Dachterrasse mit ca 65 m<sup>2</sup> – über außenliegenden Treppenaufgang erreichbar •14,17 m<sup>2</sup> großer Balkon •Bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume •Fußbodenheizung & umweltfreundliche Luftwärmepumpe •Elektrische Rollläden •Badezimmer mit Badewanne •2 PKW-Stellplätze optional verfügbar (€ 12.000,- für beide) •Auf Eigengrund – keine Pachtkosten Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die modernen Wohnkomfort mit großzügigem Außenbereich in einer der gefragtesten Lagen Wiens verbinden möchten. Die Alte Donau als Freizeit- und Erholungsgebiet ist nur wenige Gehminuten entfernt. Lassen Sie Wohnträume wahr werden, und wohnen Sie da, wo andere Ihre Freizeit verbringen.