

## Donaustadt - Am langen Felde



image00015

Objektnummer: 131902\_19

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	63,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	522.960,00 €

## Ihr Ansprechpartner



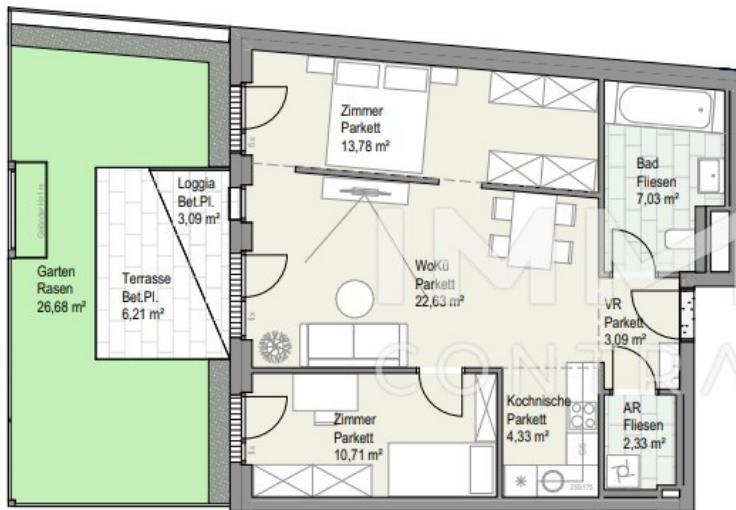
### **Martin Melcher**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

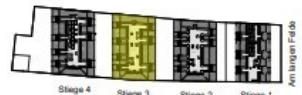
T 004367761732439  
H 004367761732439

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Am langen Felde 24**  
**1220 Wien**



**Stiege 3 Top 3**  
**Erdgeschoss**

3 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 63,90 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 3,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,21 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 26,68 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 4,54 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m



## Objektbeschreibung

Wohnen Am Langen Felde 24 – fertiggestellt, hochwertig & gut angebunden Im 22. Wiener Gemeindebezirk, nahe der U1-Station Kagraner Platz, stehen bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen zum Einzug bereit. Die Wohnhausanlage mit vier Stiegen und Tiefgarage überzeugt durch eine erstklassige, energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme, Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung – ideal für alle, die nachhaltig und zukunftssicher wohnen möchten. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – sei es Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse – und bietet durchdachte Grundrisse sowie hochwertige Ausstattung: Echtholzparkett, moderne Fliesen, eine voll ausgestattete Einbauküche und ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität: Alte Donau, Lobau, Blumengärten und Badeteich Hirschstetten sind ebenso schnell erreichbar wie das Donauzentrum, Nahversorger, Schulen und medizinische Versorgung. Beziehen Sie jetzt Ihr neues Zuhause in der Donaustadt – bezugsfertig, modern und wertbeständig. Für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Martin Melcher (0677 617 324 39) gerne zur Verfügung.