

## **Donaustadt - Am langen Felde**



image00110

**Objektnummer: 131902\_47**

**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>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	118,51 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	949.080,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Melcher**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

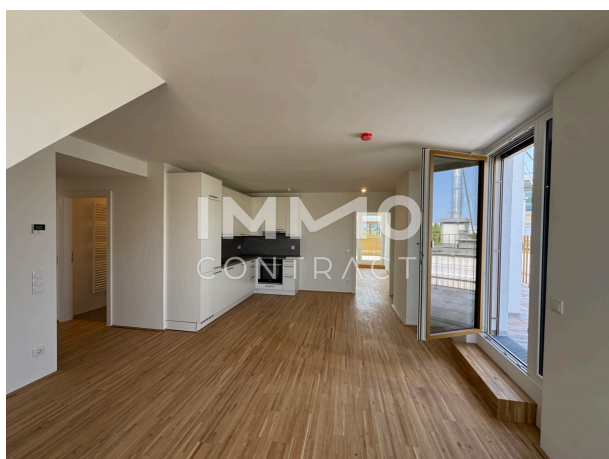
T 004367761732439  
H 004367761732439

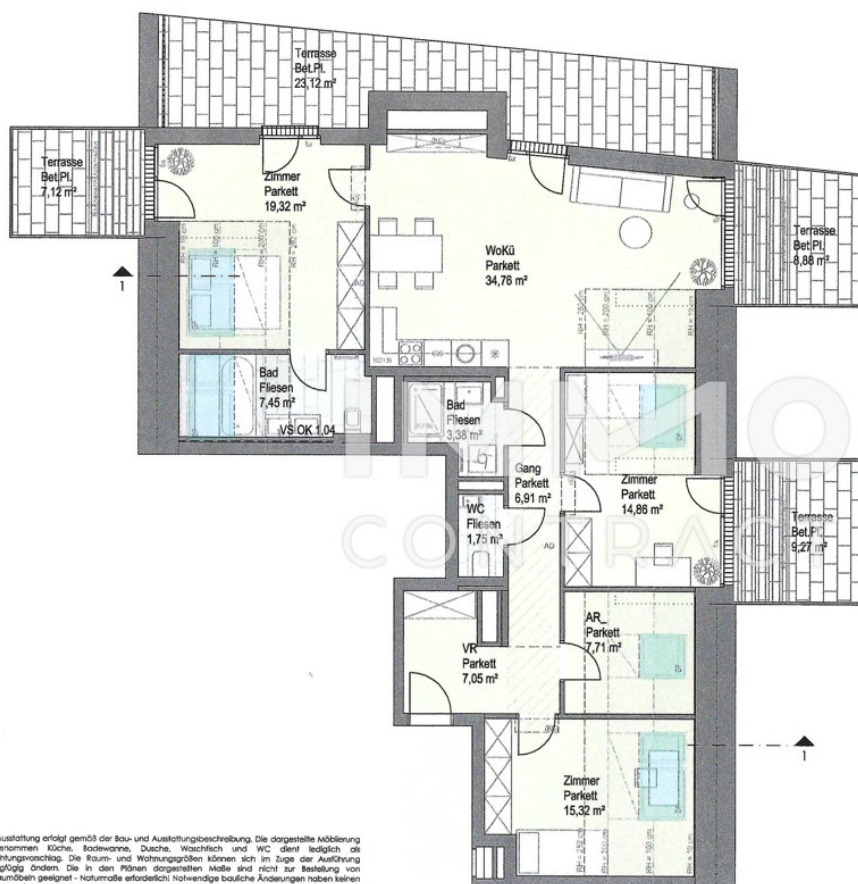
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Die Ausstattung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ausgenommen Küche, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC dient lediglich als Einrichtungsbeispiel. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Notfalls erforderlich! Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverständliche Planansicht, Druckfehler, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Am langen Felde 24 1220 Wien

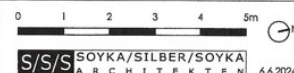


### Stiege 4 Top 21 2. Dachgeschoss

#### 4 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 118,51 m²
Terrasse	ca. 48,39 m²
Einlagerungsraum	ca. 5,78 m²
Raumhöhe*	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m

AD...Abgehängte Decke  
\*Achtung RH im Bereich der Dachschichten RH 10 cm - 252 cm verlaufend!



S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA  
ARCHITEKTEN

6.6.2024

## 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.