

# Donaujuwel – Penthouse mit Panorama und privatem Wasserzugang



Terrasse

**Objektnummer: 960/72955**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	997.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,16 €
<b>USt.:</b>	31,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

















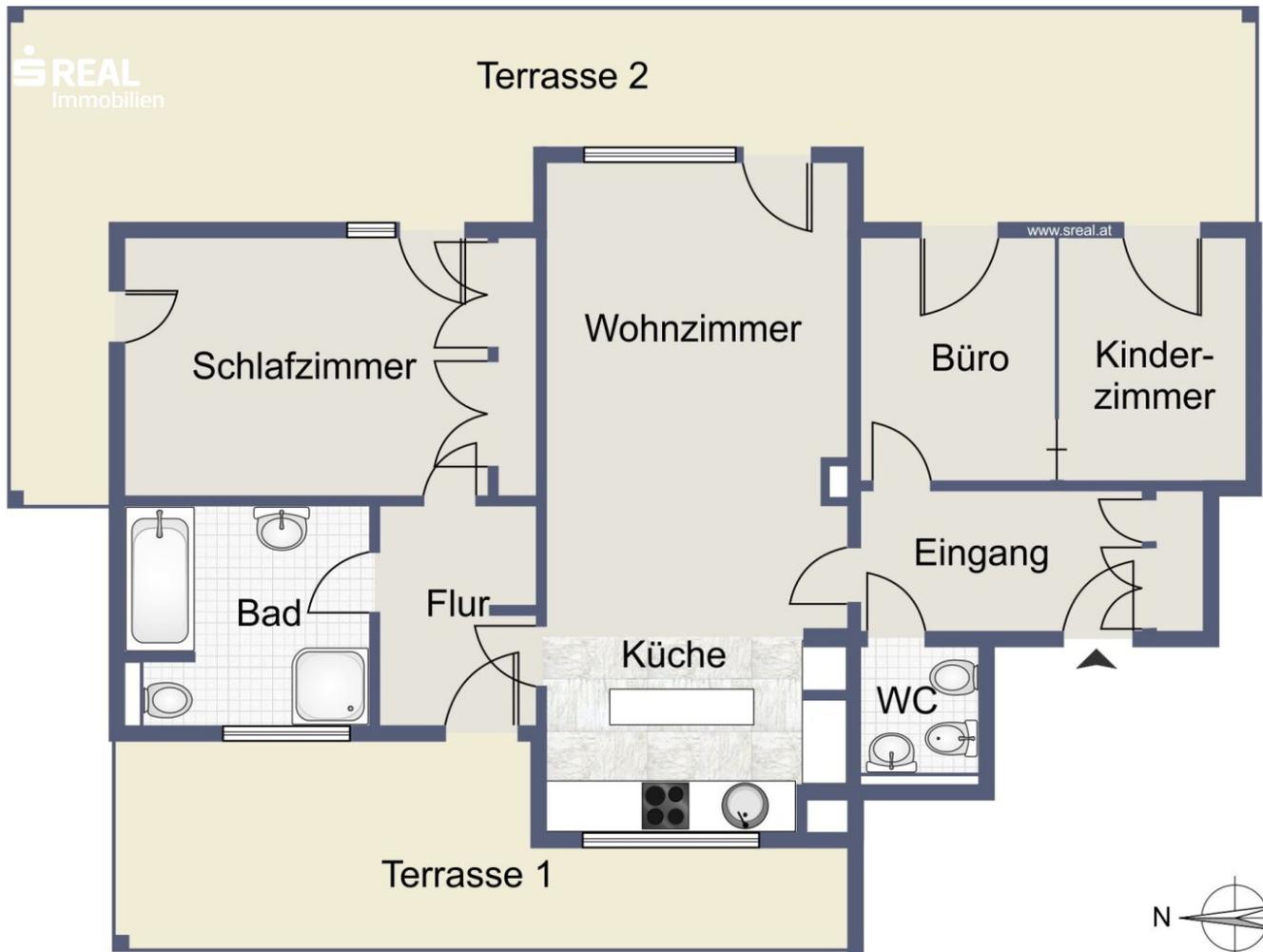




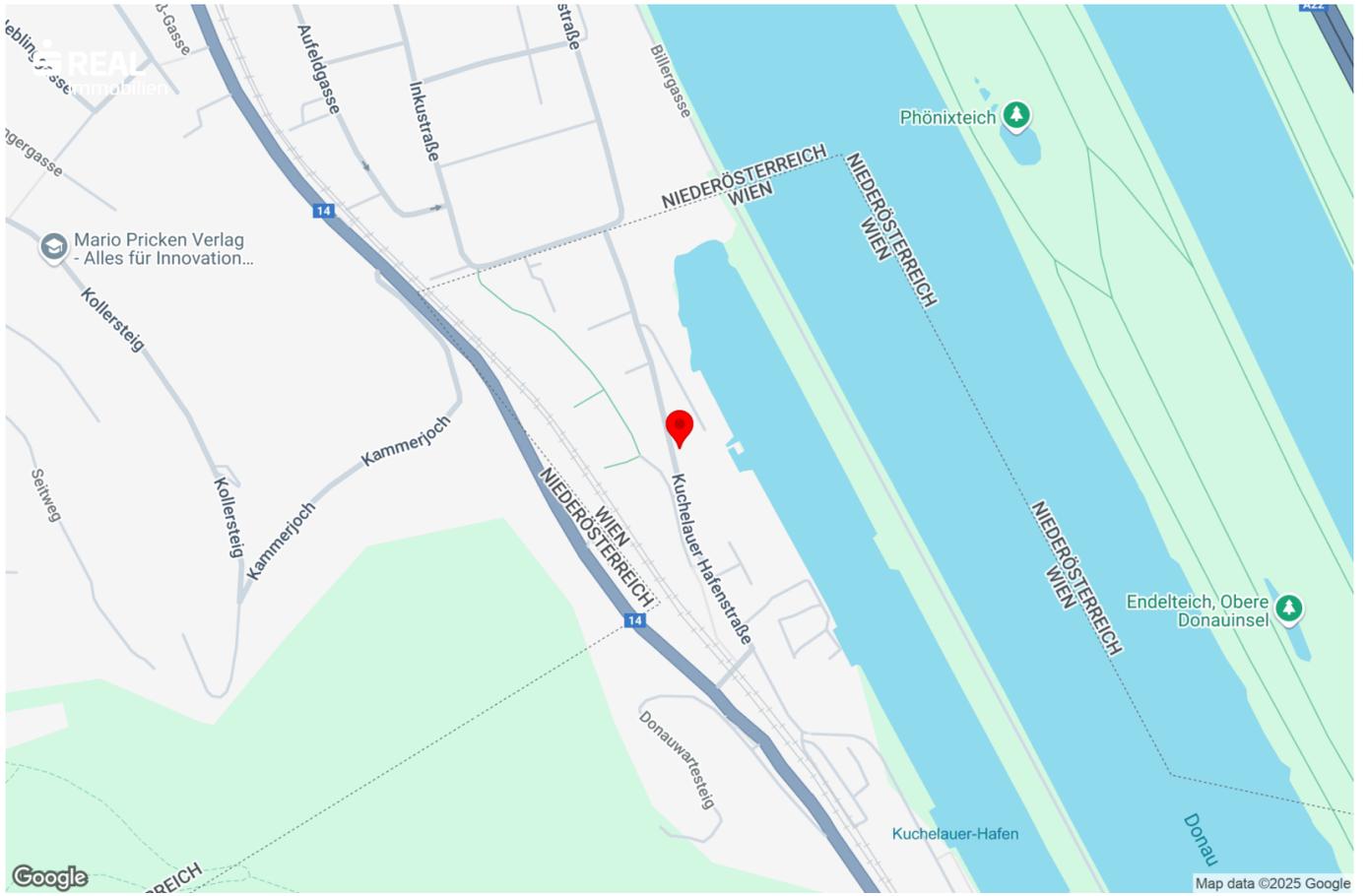




Terrasse 2



Planskizze



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle **3,5 Zimmer-Wohnung** in begehrter Donaulage überzeugt durch eine exzellente Raumplanung, hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Blick auf die Donau. Die großzügige Wohnfläche von **100,21 m<sup>2</sup>** wird durch zwei Terrassen mit insgesamt **ca. 49,78 m<sup>2</sup>** harmonisch ergänzt – Sonne von früh bis spät garantiert!

Ob als stilvoller Rückzugsort, gemütliches Familiennest oder repräsentatives Homeoffice – diese Immobilie bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte auf hohem Niveau.

### Raumaufteilung:

- **einladender Eingangsbereich** mit praktischem Stauraum und angenehmer Atmosphäre
- **separates Büro** sowie **Kinder- oder Gästezimmer** – beide mit direktem Terrassenzugang und Donaublick  
? Die Zwischenwand wurde nachträglich eingebaut und kann problemlos entfernt werden – so entsteht ein großzügiger, flexibel nutzbarer Raum.
- **Gäste-WC mit Bidet**
- **helles, offen gestaltetes Wohnzimmer** mit hochwertiger Einbauküche und Blick ins Grüne
- **modernes Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **ruhiges Schlafzimmer** mit Wasserblick und großzügigem Stauraum
- **zwei großzügige Terrassen (Ost- und Westausrichtung)** – perfekte Rückzugsorte zu jeder Tageszeit

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3123768?accessKey=68fe>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Ausstattungs-Highlights

- **Klimaanlage** in der gesamten Wohnung
- **Fußbodenheizung**
- **elektrische Außenrollläden**
- **Terrassenbegrünung** durch stilvolle **Pflanzgefäße** mit **automatischer Bewässerung**
- **hochwertige Parkett- und Feinsteinzeugböden** im modernen Design
- **Alarmanlage** für ein sicheres Wohngefühl
- **Videosprechanlage**
- **Personenaufzug (Fa. Schindler)** – barrierefreier Zugang in alle Etagen

### Zusätzliche Annehmlichkeiten der Wohnanlage

- **Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation** im Eigentum – um € 35.000,00 erhältlich
- **privater Strandbereich mit Liegewiese** und **direktem Zugang zur Donau** sowie **Duschen, Umkleidekabinen** und einem **Bootshaus**
- **großzügiges, ca. 15 m<sup>2</sup> großes, Kellerabteil** – für zusätzlichen Stauraum
- **Fahrradraum & Kinderwagenabstellraum**
- **attraktive Spielbereiche** mit Sandmulde, Spielgeräten und Sitzgelegenheiten
- **Waschküche im Erdgeschoss** – mit zwei Waschmaschinen und Trocknern
- **Rauchmelder** in der gesamten Wohnanlage

## Energieversorgung

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen zentral über eine **moderne Gaszentralheizung** mit **Fußbodenheizung** in allen Einheiten.

## Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage** direkt an der **Donau** in 1190 Wien und bietet eine ideale Kombination aus Natur und urbaner Infrastruktur. Die **öffentlichen Verkehrsmittel** – Straßenbahnlinie D, S-Bahn (S40/S45) sowie U4 (Heiligenstadt) – sind in **wenigen Minuten erreichbar** und garantieren eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und gemütliche Lokale befinden sich im nahen Nussdorf oder Heiligenstadt. Für Erholung sorgen die Donaupromenade, der Kuchelauer Hafen sowie der nahegelegene Kahlenberg – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einen Besuch beim Heurigen.

## Fazit:

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Ausstattung und eine traumhafte Lage direkt an der Donau. Ob für Familien, Paare oder Homeoffice-Suchende – hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

## Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt**

einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap