

Katamaran – direkt an der Alten Donau - inkl. Boot + Anlegeplatz



Objektnummer: 152

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.320.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

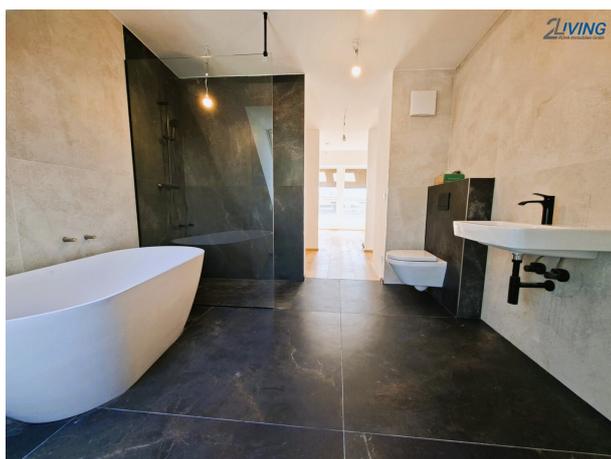
2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

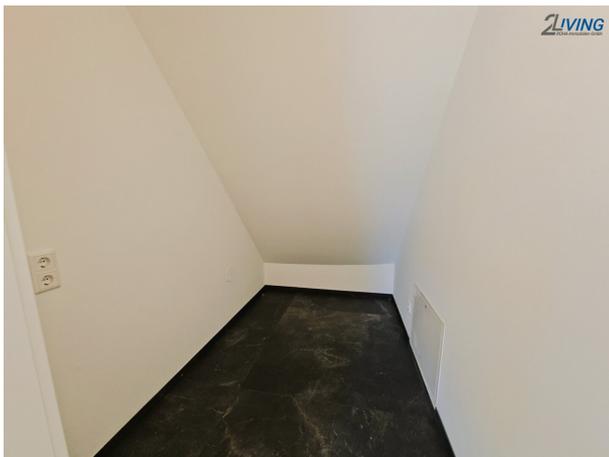
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



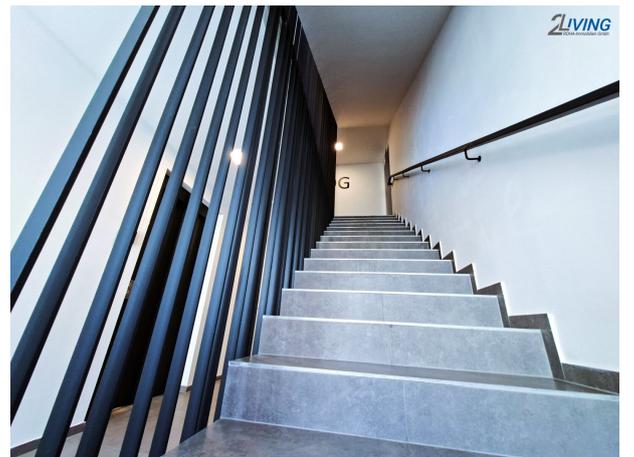




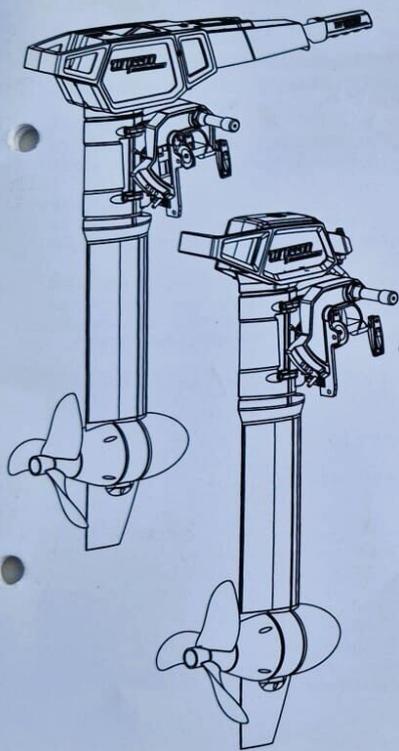








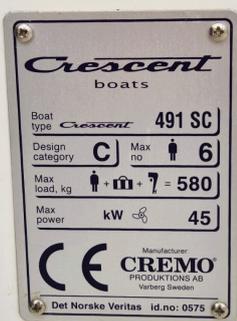
TORQUEEDO
STARNBERG, GERMANY



- Evidence of maintenance – Service booklet**
- UK USA
 - D **Wartungsnachweis – Serviceheft**
 - F **Attestation d'entretien – Carnet d'entretien**
 - NL **Bewijs van onderhoud – Serviceboekje**
 - E **Justificante de mantenimiento – Libro de mantenimiento**
 - I **Attestato di manutenzione – Libretto di controllo manutenzioni**
 - S **Servicebevis – Servicehäfte**
 - SF **Huoltomuistio – Huoltokirja**

Models

Cruise 2.0/4.0 RS/RL
Cruise 2.0/4.0 TS/TL



GRUNDRISS DG TOP5 - VARIANTE 2



DG



GRUNDRISS 1.OG TOP5



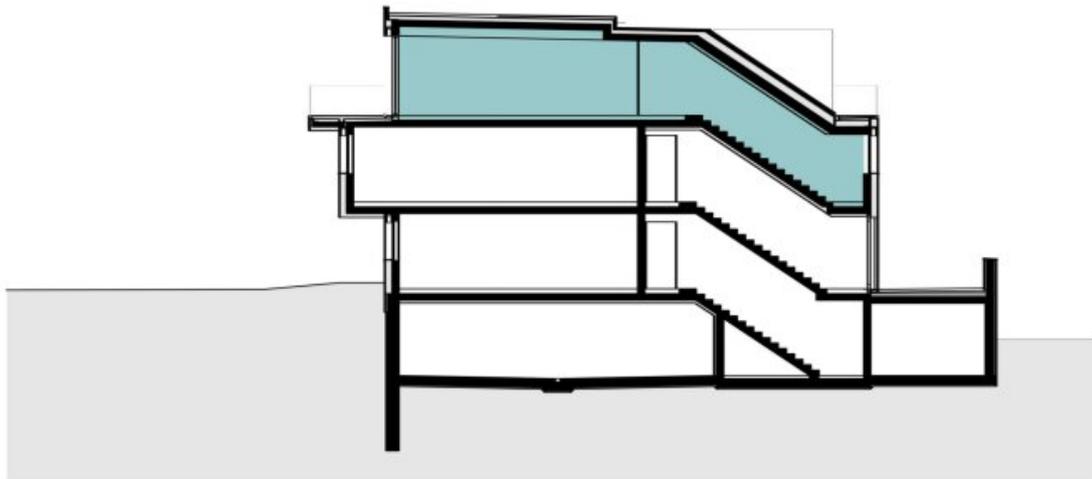
1.OG Eingang

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
Tel: +43 699 171 343 29



CHRISTOPH HACKL
Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker
Schulhof 6 1010 Wien
0664 111 91 09
christophhackl@gmx.at

SCHNITT DG TOP5



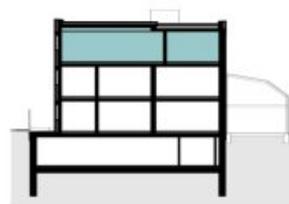
Schnitt A-A



NUTZFLÄCHEN

GESAMT	132,02 m²		
AR	4,36 m ²	Balkon/Terrasse	29,41 m ²
Bad	10,51 m ²	Terrasse	5,36 m ²
Bad	4,26 m ²	Kellerabteil	9,61 m ²
Vorraum	3,51 m ²		
Vorraum	10,74 m ²		
WC	1,33 m ²		
Wohnküche	60,02 m ²		
Zimmer	17,17 m ²		
Zimmer	13,35 m ²		
Garderobe	6,77 m ²		

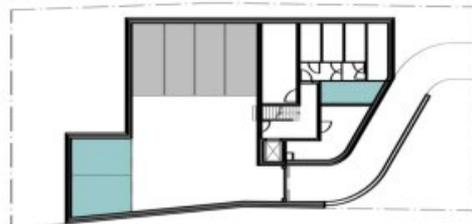
LAGE GESCHOSS



LAGE GRUNDRISS



STELLPLATZ UND LAGER



ADL Immobilienentwicklungs GmbH

Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
Tel: +43 699 171 343 29



CHRISTOPH HACKL

Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker
Schulhof 6 1010 Wien
0664 111 91 09
christophhackl@gmx.at

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung besticht mit **132,02 m² Wohnfläche**, verteilt auf 3 Zimmer, 2 Bäder, Vorraum, 1 Abstellraum, Garderobe/begehbare Kleiderschrank, separates WC sowie einen großzügigen, südseitig orientierten Wohnküchenbereich. Hinzu kommen **34,77m² Freiflächen** in Form von zwei sonnigen Terrassen/Balkonen – mit unverbaubarem Blick auf die Alte Donau, den Donauturm und die Skyline Wiens.

Ein absolutes Highlight: **Die Liftanlage führt direkt in die Wohnung**, was maximale Privatsphäre garantiert sowie ein **Boot mit Anlegeplatz** beim Seepferdchen welches im Preis inkludiert ist.

Zur Wohnung gehört ein großes **Kellerabteil**.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist verpflichtend zu erwerben (Preis: € 35.000).

Ein zweiter Stellplatz ist optional verfügbar.

Die Ausstattung umfasst u. a.:

- Terrasse mit Glasgeländer
- Echtholzparkett (Landhausdielen Eiche astarm)
- Großformatiges Feinsteinzeug (120 x 120 cm teilweise größer)
- Fußbodenheizung und passive Bodenkühlung mittels Wärmepumpe
- Zusätzlich Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen
- Freistehende Badewanne, bodenebene Dusche
- Elektrisch steuerbare Raffstores - sowie Beschattung außenliegend elektrisch an den Dachflächenfenstern
- SAT-Anlage, Medienverkabelung vorbereitet

- Frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum

Die monatliche **Baurechtszinsvorschreibung beträgt nur € 270,39** für die Wohnung– das entspricht günstigen **€ 2,05/m²**, was im Vergleich zu ähnlichen Objekten äußerst niedrig ist.

Kaufpreis Wohnung: € 1.320.000

Pflichtstellplatz: € 35.000 (nicht im Kaufpreis enthalten) -
für PKW Stellplatz Nr. 5: Baurechtszins von € 32,19
für PKW-Stellplatz Nr. 6: Baurechtszins von € 34,37

Die dzt. BK für die Wohnung mtl. inkl. Warmwasser u. Heizkosten + Rücklage belaufen sich auf € 3,61/m² netto.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap