

Charmante Wohnung mit Ausblick auf den Donaukanal



 LUXURY
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1712

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1969
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,80 m ²
Nutzfläche:	87,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	255,63 €
Heizkosten:	186,40 €
USt.:	55,39 €
Provisionsangabe:	

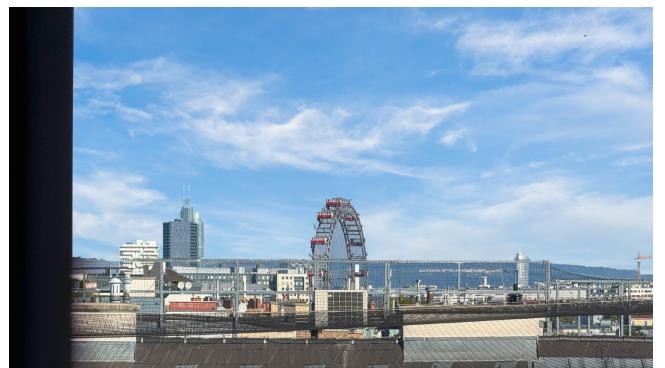
19.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristina Ligere

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2









LUXURY IMMOBILIEN





LUXURY
IMMOBILIEN

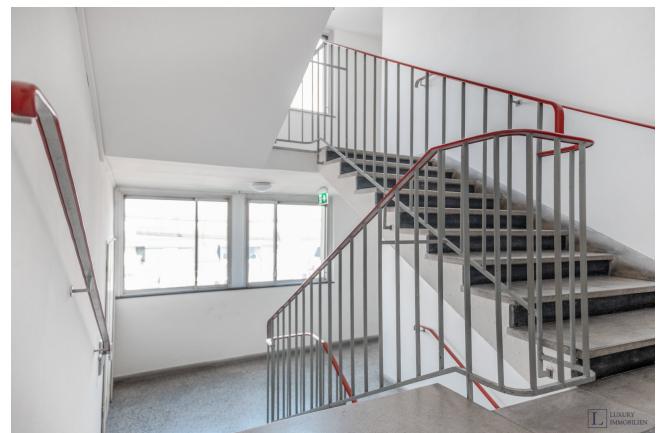


LUXURY
IMMOBILIEN



LUXURY
IMMOBILIEN











WE SPEAK LUXURY

KRISTINA LIGERE

WWW.LUXURY-VIENNA.COM

INFO@LUXURY-VIENNA.COM

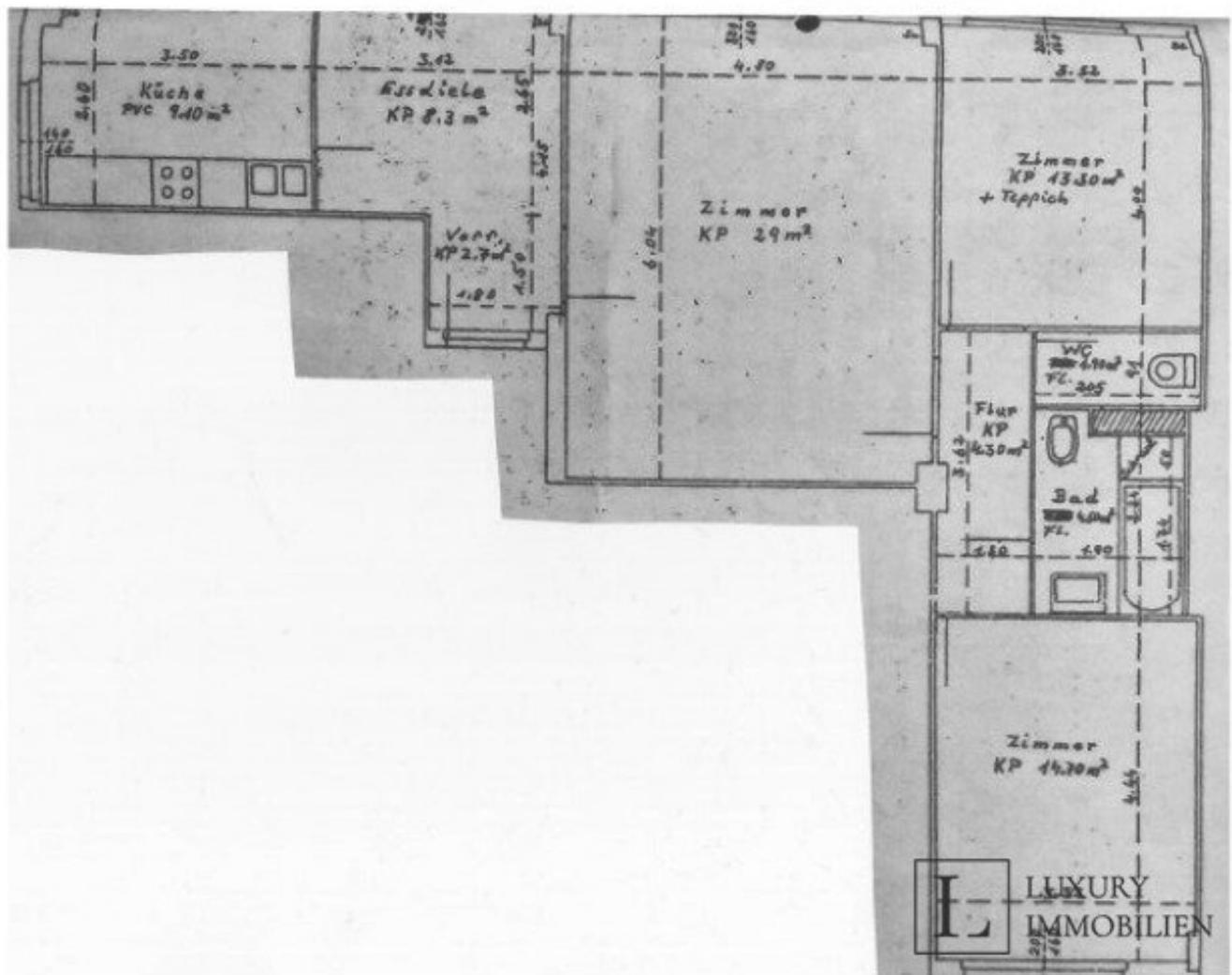
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+43 664 870 74 55

@LUXURYIMMOBILIEN

Set up a viewing

LUXURY
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene **3-Zimmer-Wohnung im 8. Stock** besticht durch ihren **weiten Blick über die Stadt** und auf das berühmte Riesenrad im Prater – eines der Wahrzeichen Wiens.

Auf **88 m² Wohnfläche** vereinen sich Funktionalität, Behaglichkeit und Großzügigkeit in perfekter Balance.

Beim Betreten empfängt Sie ein **heller Vorraum** mit Blick ins Grüne und praktischen Stauraummöglichkeiten.

Die **separate, voll ausgestattete Küche** mit Essbereich lädt zu einem entspannten Frühstück und einem gelungenen Start in den Tag ein.

Ein **gemütliches Wohnzimmer** bietet Platz zum Entspannen, während **zwei separate Schlafzimmer** Rückzug und erholsamen Schlaf garantieren. Ein **Badezimmer** sowie ein **zusätzliches Gäste-WC** stehen zur Verfügung.

Lagevorteile

- In direkter Nähe zur renommierten *Danube International School Vienna* – ideal für Familien mit Kindern.
- Nur wenige Schritte zum **Grünen Prater**, perfekt für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.
- Auf der anderen Seite – der **Donaukanal**, welcher zu morgendlichen Läufen oder entspanntem Verweilen am Wasser einlädt.
- **Trotz der naturnahen Umgebung sind Sie mitten im urbanen Leben**

Nur 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Stephansplatz (Stadtzentrum).

15 Minuten zu Fuß ins lebhafte Weißgerberviertel zum belebten Rochusmarkt mit Galerien, Cafés und Boutiquen.

20 Minuten zu Fuß zum beliebten Karmeliterviertel mit Märkten, Restaurants und charmanten Gassen.

Monatliche Kosten

- **Betriebs- und Rücklagekosten:** € 437,70
- **A-?onto für Heizung und Warmwasser:** € 216,22 (mit jährlicher Abrechnung)

Raumaufteilung

- Geräumiger, heller Vorräum
- Voll ausgestattete, separate Küche mit Essbereich
- Gemütliches Wohnzimmer
- Zwei separate Schlafzimmer
- Badezimmer und Gäste-WC

[**HIER**](#) geht es zu dem 3D-Rundgang

? +43 664 8707455 Kristina Ligere

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Wohnung persönlich kennenzulernen – wir organisieren gerne eine individuelle Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Besuchen Sie unsere Homepage ? www.luxury-vienna.com für weitere tolle Objekte!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap