

## Charmante Wohnung mit Ausblick auf den Donaukanal



**Objektnummer: 1712**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

19.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristina Ligere**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2























WE SPEAK **L**LUXURY

KRISTINA LIGERE

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

[INFO@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:INFO@LUXURY-VIENNA.COM)

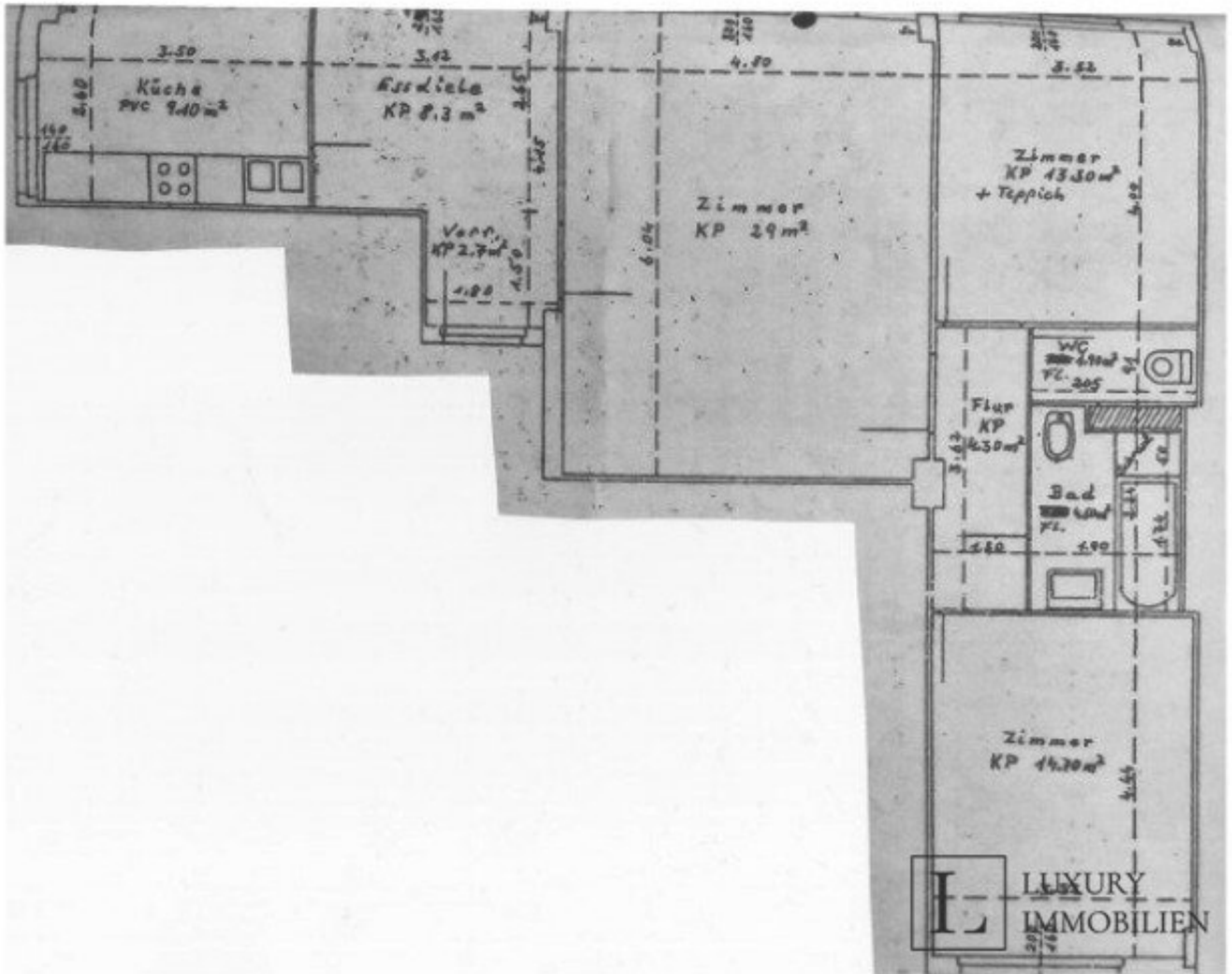
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+43 664 870 74 55

@LUXURYIMMOBILIEN

Set up a viewing







# 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 m<sup>2</sup> 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 lebhaftes 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 Vorraum
- 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](http://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