

PROVISIONSFREIE NEUBAU-WOHNUNGEN AM DONAUUFER



Muster-Visualisierung Dachterrasse

Objektnummer: 1619_7640

Eine Immobilie von **RE/MAX Real Experts**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.002.800,00 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

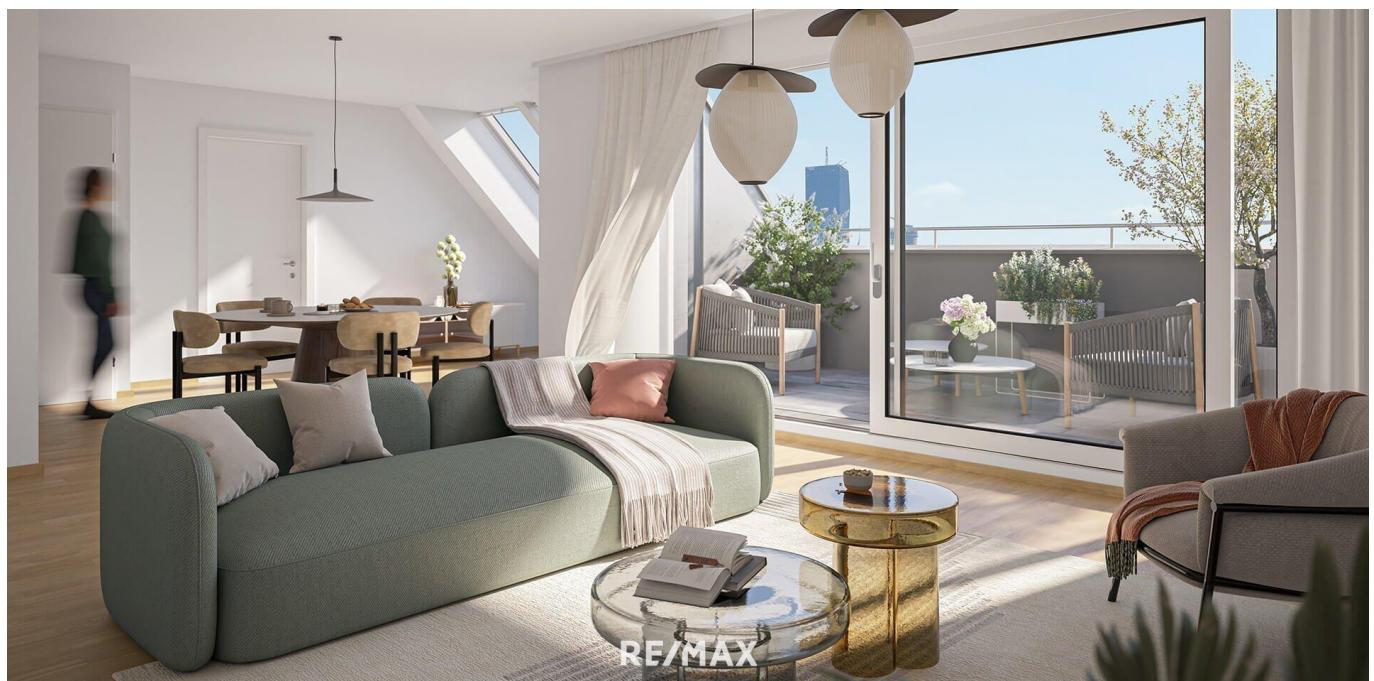
Ihr Ansprechpartner



Mag. Johann Schandl

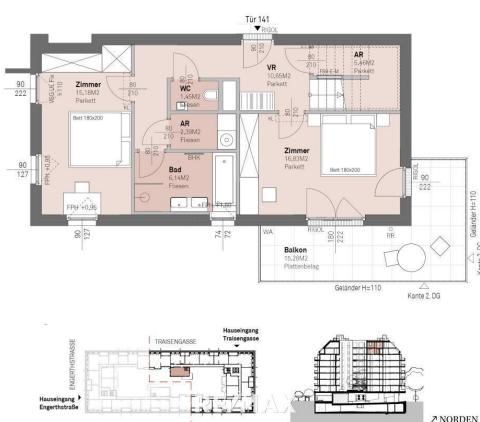
RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

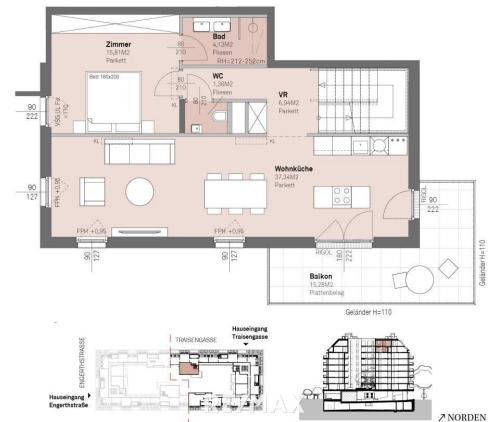




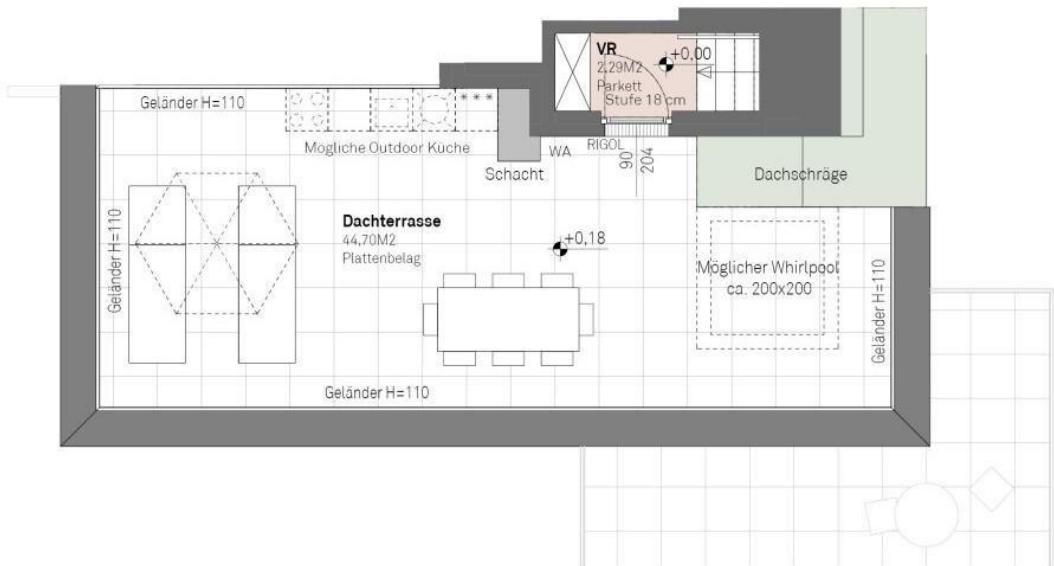
EBENE 1 - 1.DG



EBENE 2 - 2.DG



EBENE 3 - Dach



Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN AM DONAUUFER NÄHE SCHNELLBAHN TRAISENGASSE – U6-HANDELSKAI IDEAL FÜR ANLEGER UND ENDVERBRAUCHER!

Direkt am Donauufer entsteht im 20. Bezirk ein nachhaltiges Objekt mit 269 Eigentumswohnungen auf Eigengrund. Die 2-4-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe zwischen 34 und 124 m², moderne Grundrisse und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse). Rund um den begrünten Innenhof besticht der rechteckige Baukörper mit moderner Architektur. Hier finden Sie vielfältige Wohnungsvarianten für alle Generationen. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 125 Autoabstellplätze zur Verfügung.

Genießen Sie den herrlichen Blick auf die Donau, im Dachgeschoß den Panoramablick auf die Berge Kahlenberg, Leopoldsberg und das malerische Gebiet des Wienerwaldes.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt mittels Fernwärme über die Fußböden.

Aufgrund der bevorzugten Lage (Freizeitoase Donauinsel, Wiener Prater) und der perfekten Verkehrsanbindung (U6-Handelskai, Schnellbahnstationen Traisengasse und Handelskai) eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Die Gegend besticht durch ihre besondere Infrastruktur. Sie finden hier erstklassige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen im Stadtviertel Brigittenau, eine große Auswahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Millennium-City, viele Erholungsgebiete wie z.B. Donauinsel, Wiener Prater, Donaupark und eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinien 1 und 2 bringen Sie rasch in die Wiener Innenstadt; in ca. 8 Gehminuten erreichen Sie die Schnellbahnstationen Traisengasse und Handelskai sowie die U6-Handelskai.

FACTS:

- Eigengrund
- 269 modern ausgestattete Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmer;
- Verschiedene Grundrissvarianten; auch Maisonetten
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Hauseigene Tiefgarage mit 125 Autoabstellplätzen;
- Fahrradabstell-, Kinderwagen- und Gemeinschaftsräume sowie Supermarkt im Erdgeschoß
- Zentralheizung mittels Fernwärme über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenanschluss;

- Außenbeschattung mit elektrischer Bedienung
- Vorbereitung einer Kühlmöglichkeit in den Dachgeschoßwohnungen;
- Photovoltaikanlage auf dem Dach;
- Digitale Gegensprechanlage (Bedienung über Handy-App)
- Smarte Hausverwaltungs-App (Pucksystem)
- E-Mobilität;
- Provisionsfrei bis Baubeginn
- U6-Handelskai, Schnellbahnstationen Traisengasse und Handelskai (ca. 8 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1 und 2 als rascher Zubringer in die Wiener City;
- Einkaufs- und Entertainmentcenter Millennium City
- Zahlreiche Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen im Stadtviertel Brigittenau;
- Beliebte Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Donauinsel, Wiener Prater, Donaupark)
- Baubeginn Sommer 2025; Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027;

Beispielwohnung: Vier-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 126 m²

Ebene 1:

Vorzimmer ca. 11 m²;
 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss;
 Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Dusche;
 separates WC;
 zwei Schlafzimmer mit ca. 17 und 15 m²; von einem Zimmer Zugang auf einen ca. 15 m²-großen Balkon;
 Balkon ca. 15 m²;

Ebene 2:

Vorzimmer ca. 7 m²;
 Separates WC;
 Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche;
 moderne Wohn-Küche mit ca. 37 m² mit Zugang zum ca. 15 m²-großen Balkon;
 Zimmer mit ca. 16 m²;
 Balkon ca. 15 m²

Ebene 3:

Dachterrasse mit ca. 45 m²

Kaufpreis:

netto EUR 1.002.800.- bzw. EUR 1.078.700.- für Endverbraucher

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), provisionsfrei für den Käufer, Vertragserrichtungskosten,

Notargebühren, ev. Finanzierungskosten);

ein Tiefgaragenplatz kann um ab EUR 24.500.- erworben werden.

Vorteile für Anleger:

Grundbürgerliches Eigentum

Unabhängiges monatliches Einkommen mit Indexierung der Miete

Wertbeständigkeit

Professionelles Management

Steuerliche Vorteile

Vermögensaufbau

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung.

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen für Finanzierungsberatung zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 26.8
Bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz B
Wärmebedarf:
:
Klasse A
Faktor Gesamtenergieeffizienz:
:

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder office@remax-real-experts.at gerne zur Verfügung.

Qualität macht sicher!

RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere

Aufgabe!

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!
Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen
Vermarktungsaktivitäten!**