

**Nähe Alte Donau- Eigentum- keine Pacht – moderne  
3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Freizeitparadies**



20250509\_113748

**Objektnummer: 133053**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	63,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



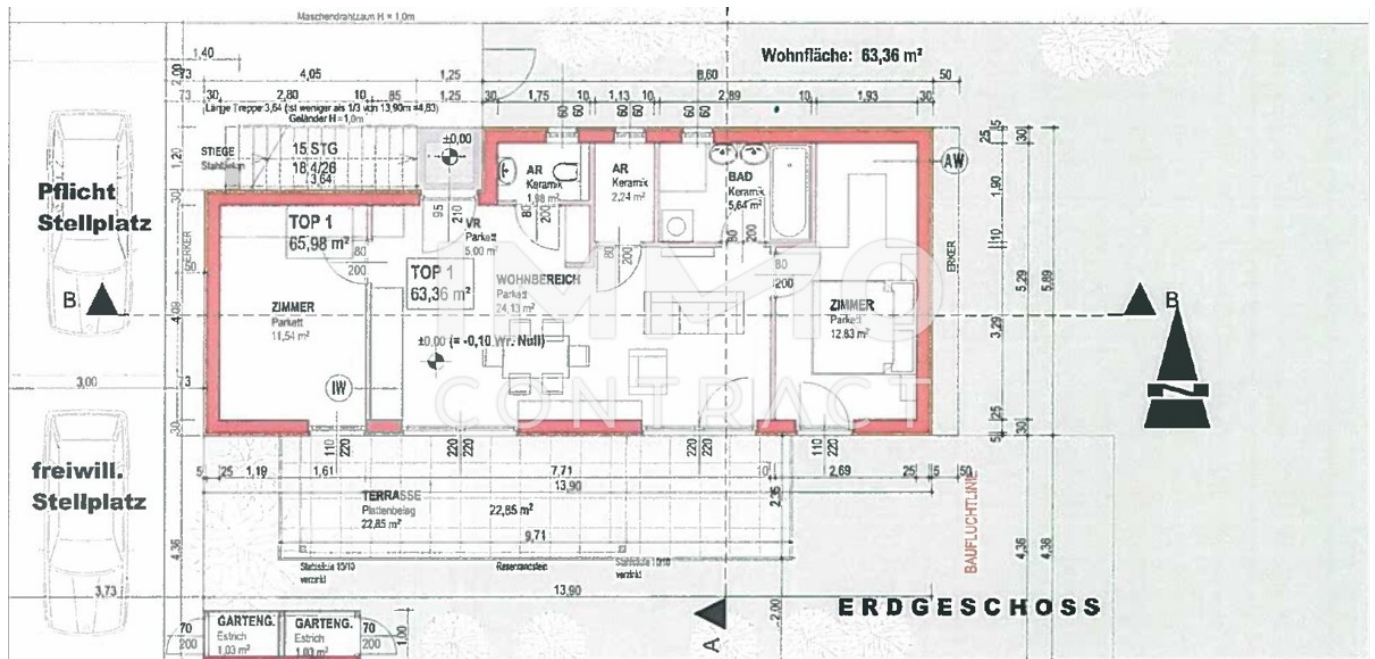
**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur idyllischen Alten Donau befindet sich diese stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung, die modernes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität vereint. Mit einer Wohnfläche von 63,36 m<sup>2</sup>, großzügigen bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum eigenen Garten bietet sie ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder ruhesuchende Singles. Die Immobilie überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung: •Wohnfläche: 63,36 m<sup>2</sup> •3 Zimmer – hell und gut geschnitten •22,85 m<sup>2</sup> große Terrasse mit ca. 125m<sup>2</sup> Eigengarten •Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und eine offene Atmosphäre •Fußbodenheizung und umweltfreundliche Luftwärmepumpe •Elektrische Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre •Modernes Badezimmer mit Badewanne •Zwei KFZ-Stellplätze optional erhältlich (zzgl. € 12.000,- für beide) •Auf Eigengrund – kein Pachtzins! Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe: Spaziergänge an der Alten Donau, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in Reichweite machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

---

Fazit: Eine charmante Gartenwohnung in Top-Lage, energieeffizient und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die das Besondere suchen.