

**Eigentum Nähe alte Donau- keine Pacht! Exklusive
3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Dachterrasse**



20250509_114552

Objektnummer: 1939/133052

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	67,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	102,66 €
USt.:	10,27 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



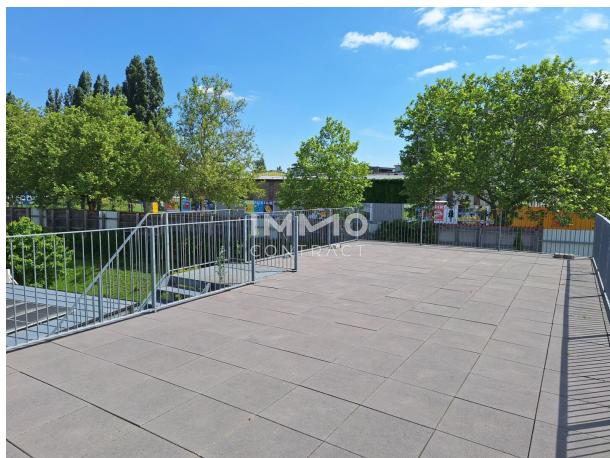
Martin Steininger

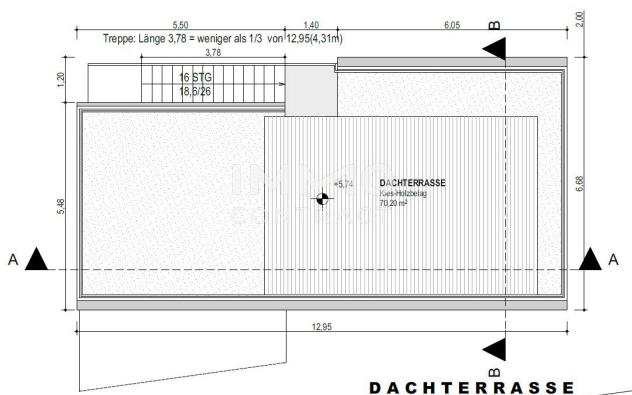
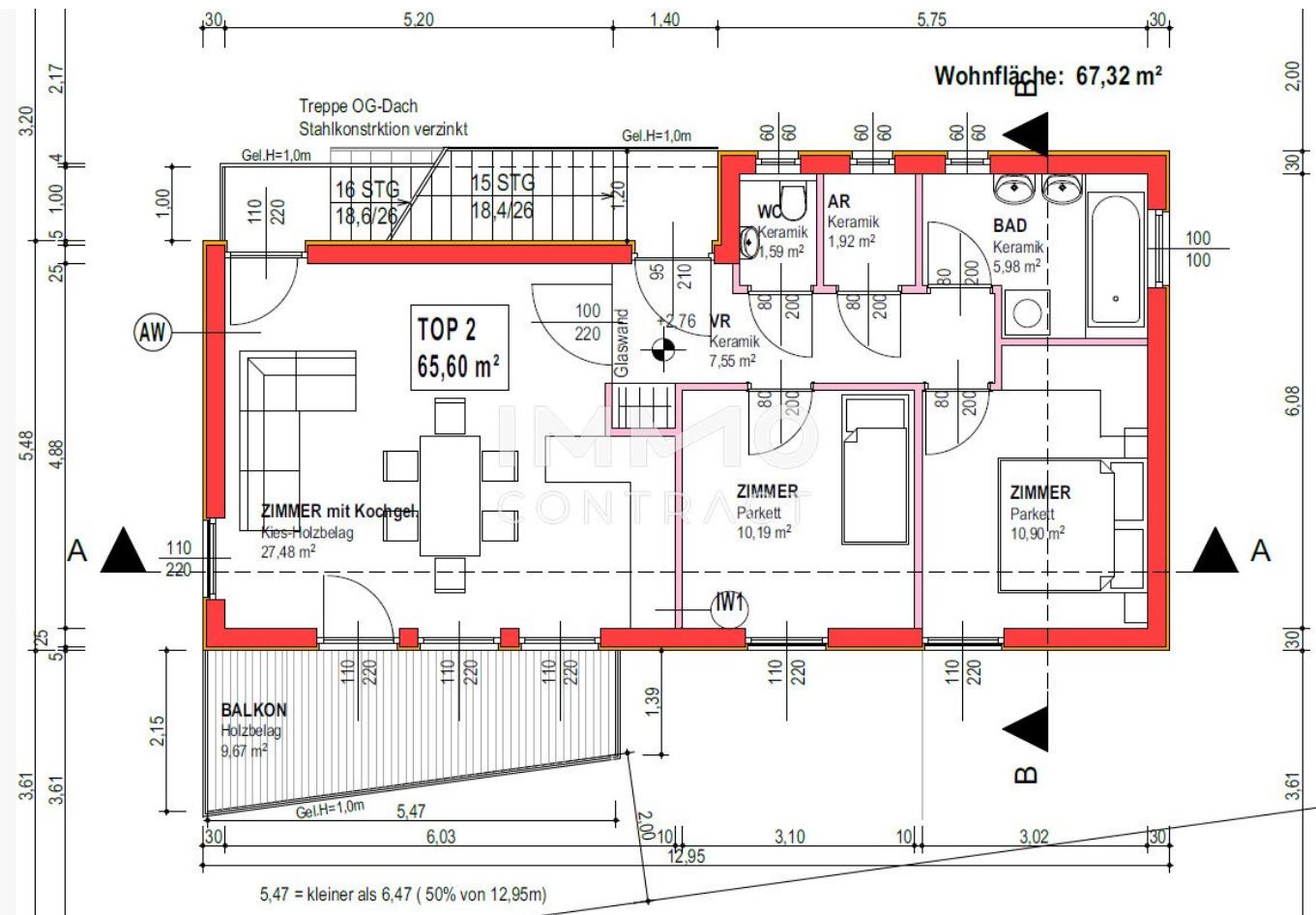
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17











Objektbeschreibung

Urbaner Komfort trifft auf privaten Freiraum: Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau begeistert mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer ca. 65 m² großen Dachterrasse – die über einen eigenen Außenzugang vom Wohnzimmer aus, über eine Treppe erreichbar ist.

Auf 68,03 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume mit bodentiefen Fenstern, die ein offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl schaffen. Ein weiteres Highlight ist der 14 m² große Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet – ideal zum Frühstücken oder Entspannen im Grünen.

Ausstattung & Highlights:

- 3-Zimmer-Wohnung mit 68,03 m² Wohnfläche
- Dachterrasse mit ca 65 m² – über außenliegenden Treppenaufgang erreichbar
- 14,17 m² großer Balkon
- Bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume
- Fußbodenheizung & umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Badezimmer mit Badewanne
- 2 PKW-Stellplätze optional verfügbar (€ 12.000,- für beide)
- Auf Eigengrund – keine Pachtkosten

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die modernen Wohnkomfort mit großzügigem Außenbereich in einer der gefragtesten Lagen Wiens verbinden möchten. Die Alte Donau als Freizeit- und Erholungsgebiet ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Lassen Sie Wohnträume wahr werden, und wohnen Sie da, wo andere Ihre Freizeit verbringen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap