

**3 Terrassen mit Panoramablick bei der Alten Donau**



IMG\_6850

**Objektnummer: 1939/133163**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	79,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,65 €
<b>Heizkosten:</b>	196,05 €
<b>USt.:</b>	48,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.404,00 € inkl. 20% USt.

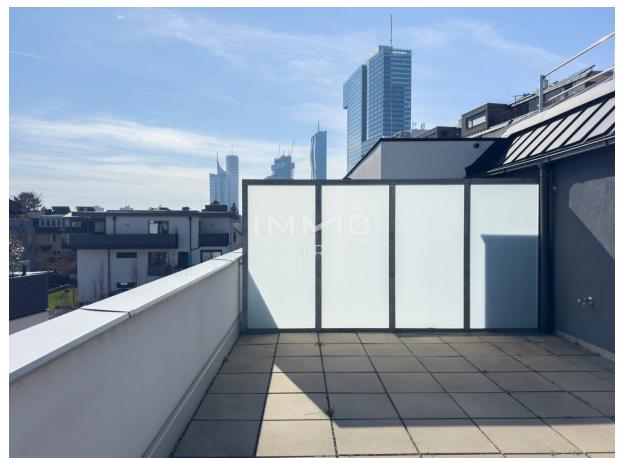
## Ihr Ansprechpartner



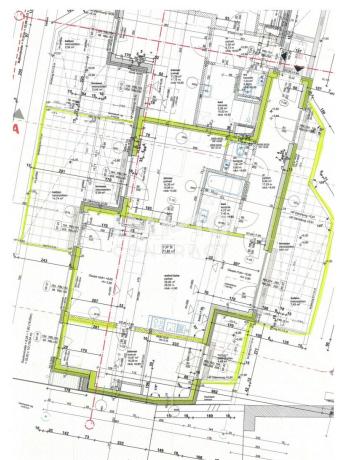
### **Martina Abiodun-Regenfelder**

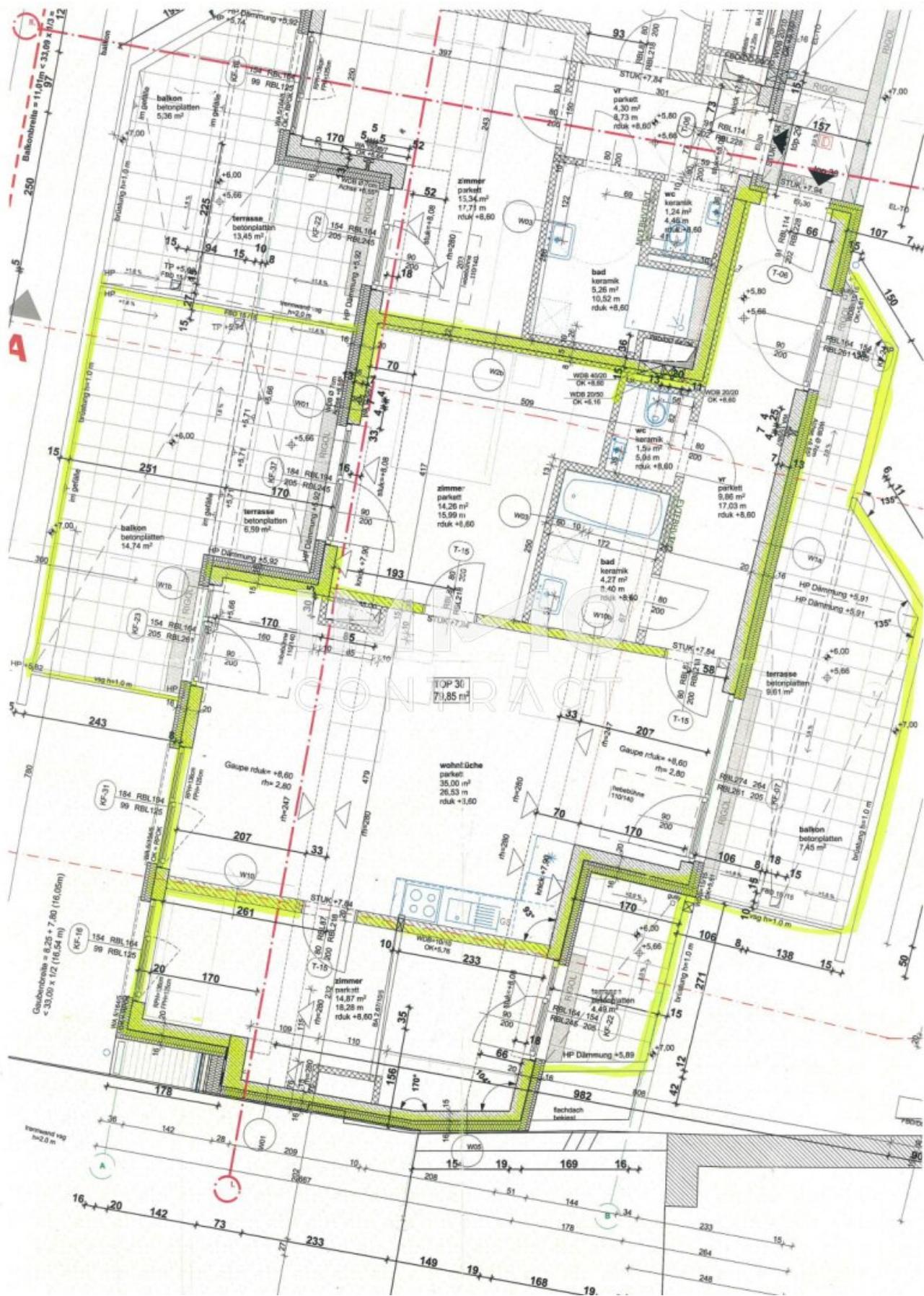
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens – nur wenige Schritte von der Alten Donau entfernt – befindet sich diese elegante 3-Zimmer-Wohnung im obersten Stock eines 2017 errichteten Gebäudes. Dank der geschützten Innenhoflage genießt man hier eine außergewöhnliche Ruhe, gleichzeitig aber die perfekte Anbindung an das urbane Umfeld.

## Wohngefühl & Raumkonzept

Schon beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein freundlicher Vorraum, der direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Küchenbereich führt. Die moderne, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft ein einladendes Zentrum für Alltag und Gäste.

Beide Schlafzimmer sind über das Wohnzimmer erreichbar und wurden mit maßgefertigten Tischlermöbeln ausgestattet – diese verbleiben in der Wohnung.

- Zimmer 1 verfügt zusätzlich über einen praktischen Abstellraum sowie einen Ausgang auf die große Hauptterrasse.
- Zimmer 2 bietet eine eigene, separate Terrasse – ideal für ein privates Freiluftrefugium.

Die insgesamt drei Terrassen sind das Highlight der Wohnung: Vom Westen eröffnet sich der Blick auf den DC Tower, Richtung Osten genießt man eine freie Sicht auf die Alte Donau. Urbanität und Natur verbinden sich hier zu einer einzigartigen Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist separat zugänglich.

## Ausstattung & Technik

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Haustechnik ausgeführt:

Fußbodenheizung über Gaszentralheizung

Eichenparkettboden

Dreifach verglaste Fenster mit Außenjalousien

Wasseranschlüsse auf allen Terrassen

Klimaanlagen-Vorbereitung

Kellerabteil und Fahrradraum im Haus

Möglichkeit, einen Garagenplatz zu kaufen oder anzumieten

Die Liegenschaft steht auf einem Baurechtsgrundstück. Der Vertrag läuft – inklusive

Verlängerungsoption – noch rund 192 Jahre.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap