

**ANLAGEWOHNUNG - Sonnige 2 Zimmerwohnung mit 26 m<sup>2</sup> Terrasse und Weitblick**



Visualisierung Wohnung

Objektnummer: 1939/164213

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	63,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	401.090,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.246,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

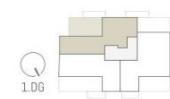
T + 43 50/450-567

H +43 676

Gerne stell  
Verfügung



**Erz  
herzog**

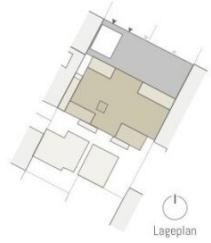


**TOP 37**  
Wohrräume 63,24 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,41 m<sup>2</sup>  
SUMME 89,65 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 14.03.2023

Ausstattung gemäß  
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen  
Badezimmers, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs. Die Möbel sind als Möbelstücke dargestellt, die  
dargestellte Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Sesselplatz und Bettgestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Der Käufer kann eine individuelle Ausstattung und nach  
bedürftige Änderungen vornehmen. Die Wohnungsräume sind  
Circa - Angaben und können sich durch die Detaillierung  
gegenüber seinen Maßgaben in jedem Fall der Kaufvertrag.

5m  
2  
1  
0



Übersichtsplan  
1.Dachgeschoß

TOP 36

Wohnräume 59,09 m<sup>2</sup>  
Terrasse 24,33 m<sup>2</sup>  
SUMME 83,42 m<sup>2</sup>  
2 ZIMMER



TOP 37

Wohnräume 63,24 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,41 m<sup>2</sup>  
SUMME 89,65 m<sup>2</sup>  
2 ZIMMER

TOP 38

Wohnräume 74,72 m<sup>2</sup>  
Terrasse 38,18 m<sup>2</sup>  
SUMME 112,90 m<sup>2</sup>  
3 ZIMMER

Maßstab 1:250  
Stand 14.03.2023

Ausstattung gemäß  
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen  
Badezimmers, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs. Einige Möbelstücke sind als Beispiele dargestellt.  
dargestellte Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Sesselplatz und Bettengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Der Käufer kann eine individuelle Ausstattung und nach  
bedürfnis Änderungen vornehmen. Die Wohnungsgrößen sind  
Circa - Angaben und können sich durch die Detaillierung  
gegenüber seinen Maßgaben in jedem Fall der Kaufvertrag.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive, vermietete Etagenwohnung in Wien / 22. Donaustadt. Die im Jahr 2023 errichtete Wohnung überzeugt mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 63,24 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich auf 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, verteilt.

Der großzügige Wohnbereich bietet genug Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnkomfort. Die möblierte Küche ist perfekt auf die Bedürfnisse des modernen Lebens abgestimmt. Ein zusätzlicher Komfort ist das Gäste WC, welches diese exquisite Wohnung abrundet. 26 m<sup>2</sup> Dachterrasse bietet großzügig viel Raum für Erholung.

Diese topmoderne Wohnung wirft sofort nach Kaufvertrag Rendite ab und ist nach Ablauf des Mietvertrages auch für den Eigenbedarf verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in der aufstrebenden Donaustadt.

Diese Wohnung ist derzeit bis 31.06.2030 vermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap