

Designerwohnung mit eigenem Garten und Blick auf die Alte Donau



Objektnummer: 1781

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,78 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	174,77 m ²
Keller:	6,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

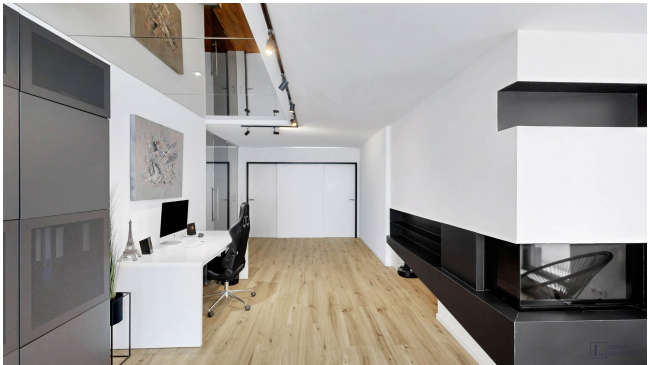
Ihr Ansprechpartner

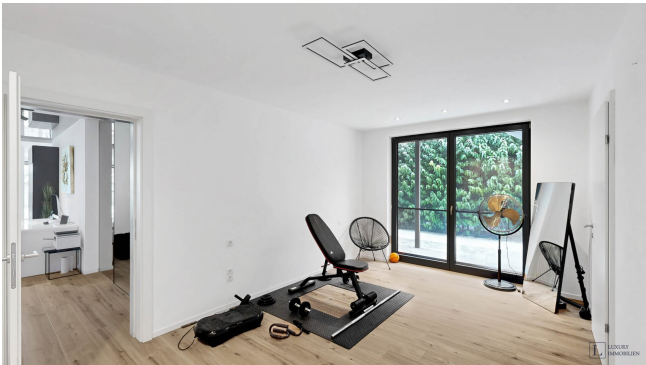


Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien







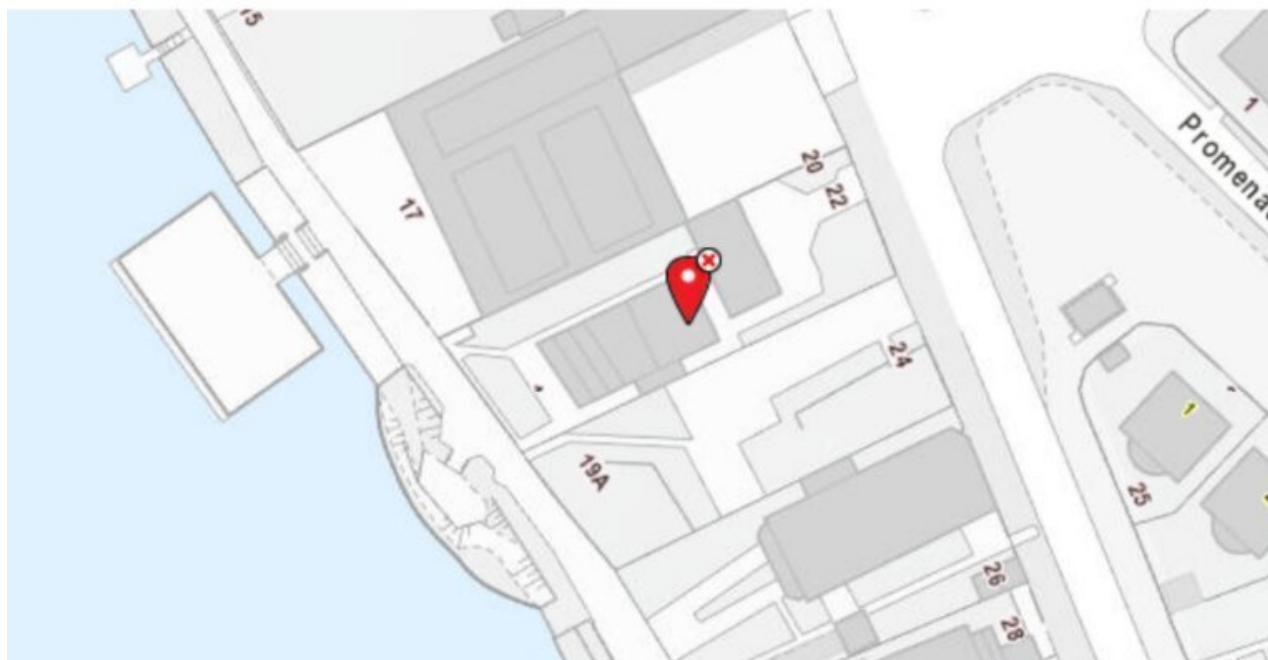




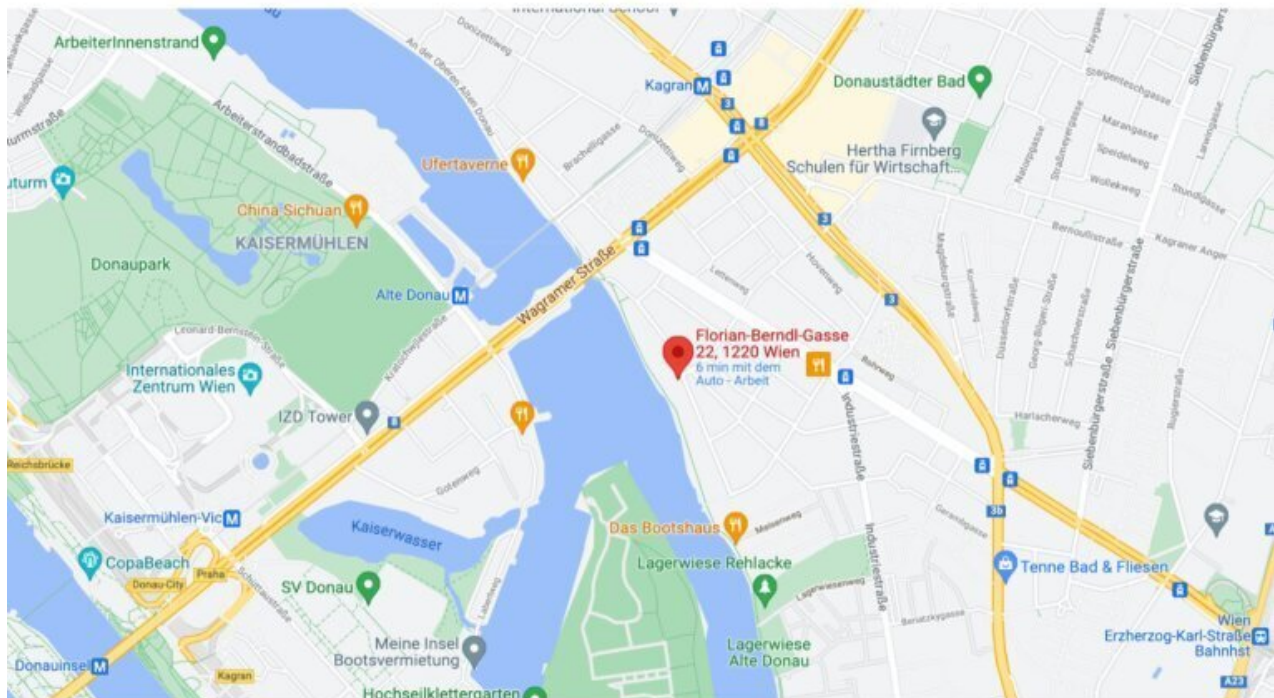












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung befindet sich in einer der besten Lagen direkt an der Alten Donau, mit attraktiver Südwest-Ausrichtung. Nur wenige Gehminuten von der U1-Station „Alte Donau“ entfernt, genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, während Sie gleichzeitig Ruhe und Grün der Umgebung erleben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigen, privaten Bereichen. Helle, weitläufige Räume gehen nahtlos in den eigenen Garten über und schaffen ein Gefühl von Freiheit und Entspannung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen beeindruckenden Blick auf die Donau und die Skyline Wiens.

Ausstattung & Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 148 m²
- **Eigengrund:** ca. 855 m² (inkl. Vorgarten)
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** ca. 75 m²
- **Zimmer:** 3 (flexibel nutzbar)
- **Terrasse:** ca. 60,5 m²
- **Garten:** ca. 174,8 m²
- **Badezimmer:** 1 (mit Badewanne und Dusche)
- **WC:** 1
- **Fußbodenheizung & Kamin**
- **Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima**
- **Hochwertige Küche mit Premium-Geräten**
- **Garage + 3 zusätzliche Stellplätze**

Besondere Merkmale:

Die Wohnung besticht durch ihre seltene Lage auf eigenem Grund direkt an der Alten Donau. Die großzügigen Glasfronten schaffen helle, luftige Räume mit ungestörtem Blick auf Wasser

und Stadt. Das durchdachte Raumkonzept umfasst ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie einen offenen Wohn- und Essbereich – ideal für Entspannung und geselliges Beisammensein. Terrasse und Garten laden dazu ein, den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen.

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
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 <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap