Wohnen mit Freifläche: Lebensqualität nahe der Alten Donau

Objektnummer: 51259

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	458.012,00 €

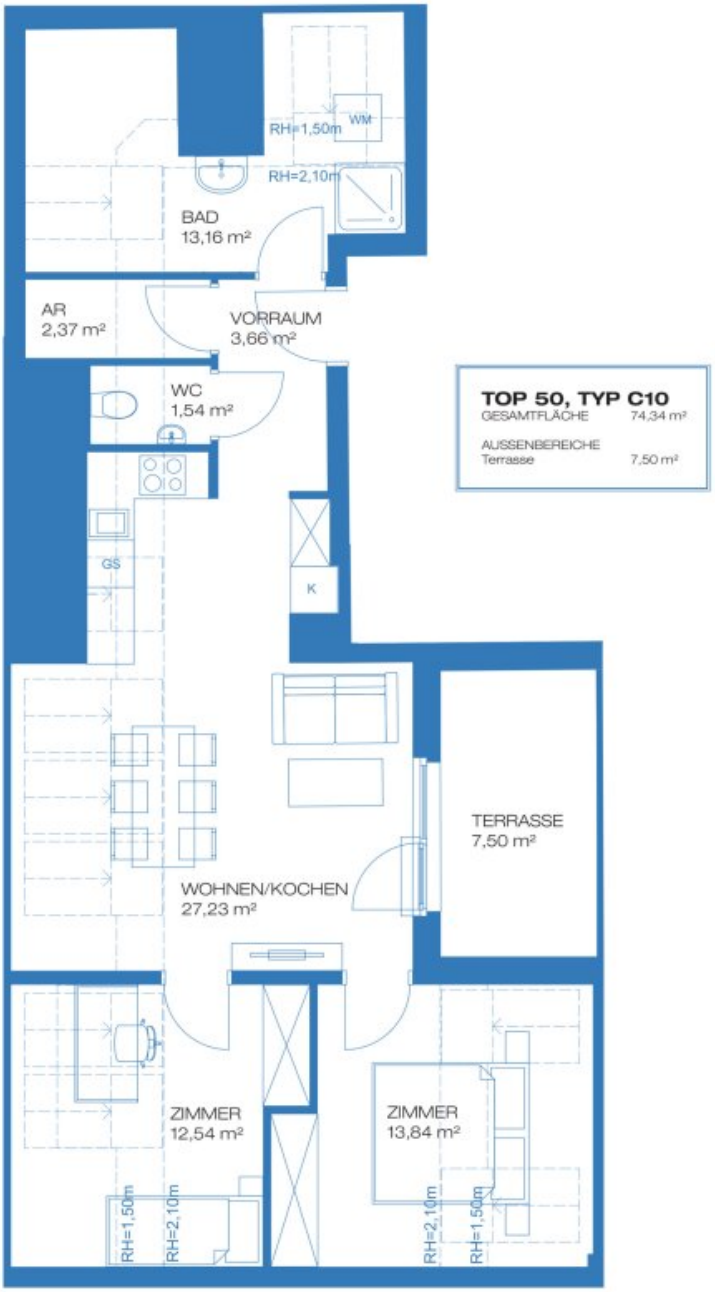
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



TOP 50 | 2. DACHGESCHOSS

WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN

Objektbeschreibung

???????**Wohnen nahe der Alten Donau!**

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, und der idyllischen Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, steht ein moderner Neubau mit insgesamt 53 Wohnungen. In den Verkauf gelangen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93m². Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, welche dazu einlädt laue Sommerabende darauf zu verbringen.

Top 50 mit ca. 74m² und 3 Zimmer befindet sich im 2. Dachgeschoss und ist sowohl straßenseitig als auch hofseitig orientiert. Es handelt sich um eine schlüsselfertige Wohnung inkl. Küchenanschlüsse.

Das Objekt

- 11 Wohnungen verfügbar (2-4-Zimmer)
- Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93 m²
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Geräumiger Fahrradabstellraum im Keller
- Energieausweis:
    - HWB: 19,80 kWh/m²a; Klasse A
    - fGEE: 0,74, Klasse A

Die Ausstattung

- Fernwärme, Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Klimaanlagen im 1. und 2. DG
- 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert
- Hochwertige, einfarbige Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen (Format 60x30)
- Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen
- Hochwertige Marken-Kunststofffenster
- Einbruchshemmende Vollbautüre mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (RC2)
- Teilweise inklusive Einbauküche

Die Lage:

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen der österreichischen Bundeshauptstadt hinaus für sein modernes Zentrum bekannt. Berühmte Gebäude wie die UNO-City oder das höchste Gebäude Österreichs, der DC-Tower, befinden sich in der

Donaustadt und verleihen dem Standort einen internationalen und modernen Charakter.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt!
3% Kundenprovision

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap