

**PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN BEI DER  
ALTEN DONAU AUF EIGENGRUND**



**Objektnummer: 1619\_6862**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.235,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

## NEUBAUWOHNUNGEN BEI ALTEN DONAU AUF EIGENGRUND IDEAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER!

In einer beliebten Gegend des 21. Bezirkes – Nähe der Oberen Alten Donau und U1-Kagran – entsteht ein Objekt mit 74 Wohnungen zwischen 39 und 87 m<sup>2</sup> mit modernen Grundrissen.

Gerade jetzt sind Wohnungen mit Freiflächen sehr beliebt. Alle Wohnungen haben genügend Platz im Freien (Loggia, Balkon, Terrasse oder sogar Garten).

Aufgrund der bevorzugten Lage und direkten U-Bahn-Anbindung eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Gerne berechne ich Ihnen Ihr individuelles Anlegerkonzept mit den zahlreichen Vorteilen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zum einen das Shoppingcenter Donauzentrum und die U-Bahn-Anbindung U1-Kagran und sind in ca. 15 Minuten am Stephansplatz, zum anderen die Freizeitoase „Alte Donau“.

### FACTS:

- Eigengrund
- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- alle mit Freifläche (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- 74 modern ausgestattete Wohnungen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
- U1-Kagran und Shoppingcenter Donauzentrum in „Gehweite“
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte..)

### Beispielwohnung: Balkonwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup>:

#### Vorzimmer

**Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss,  
Abstellraum**

**geräumige Wohn-Küche ca. 23 m<sup>2</sup> mit Zugang zum ca. 4 m<sup>2</sup>-großen Balkon,  
Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>,  
Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>**

#### Kaufpreis:

**netto EUR 269.235.- (zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1%  
Grundbucheintragungsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), provisionsfrei für**

den Käufer, Vertragserrichtungskosten, Notargebühren);

**Für Endverbraucher beträgt der Kaufpreis EUR 289.500.- (zuzüglich Nebenkosten wie oben).**

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Skype).

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen. Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei33.  
zw 0 k  
är Wh  
me/(m  
be ²a)  
dar  
f:  
KlaB  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die**

**hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!  
Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen  
Vermarktungsaktivitäten!**