

## **Exklusiver 2-Zimmer-Erstbezug mit Gartenfläche - PROVISIONSFREI!**



**3SI** MAKLER

©GS Viscrats

**Objektnummer: 17696**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elidagasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	147,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,53 m <sup>2</sup>
Keller:	3,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

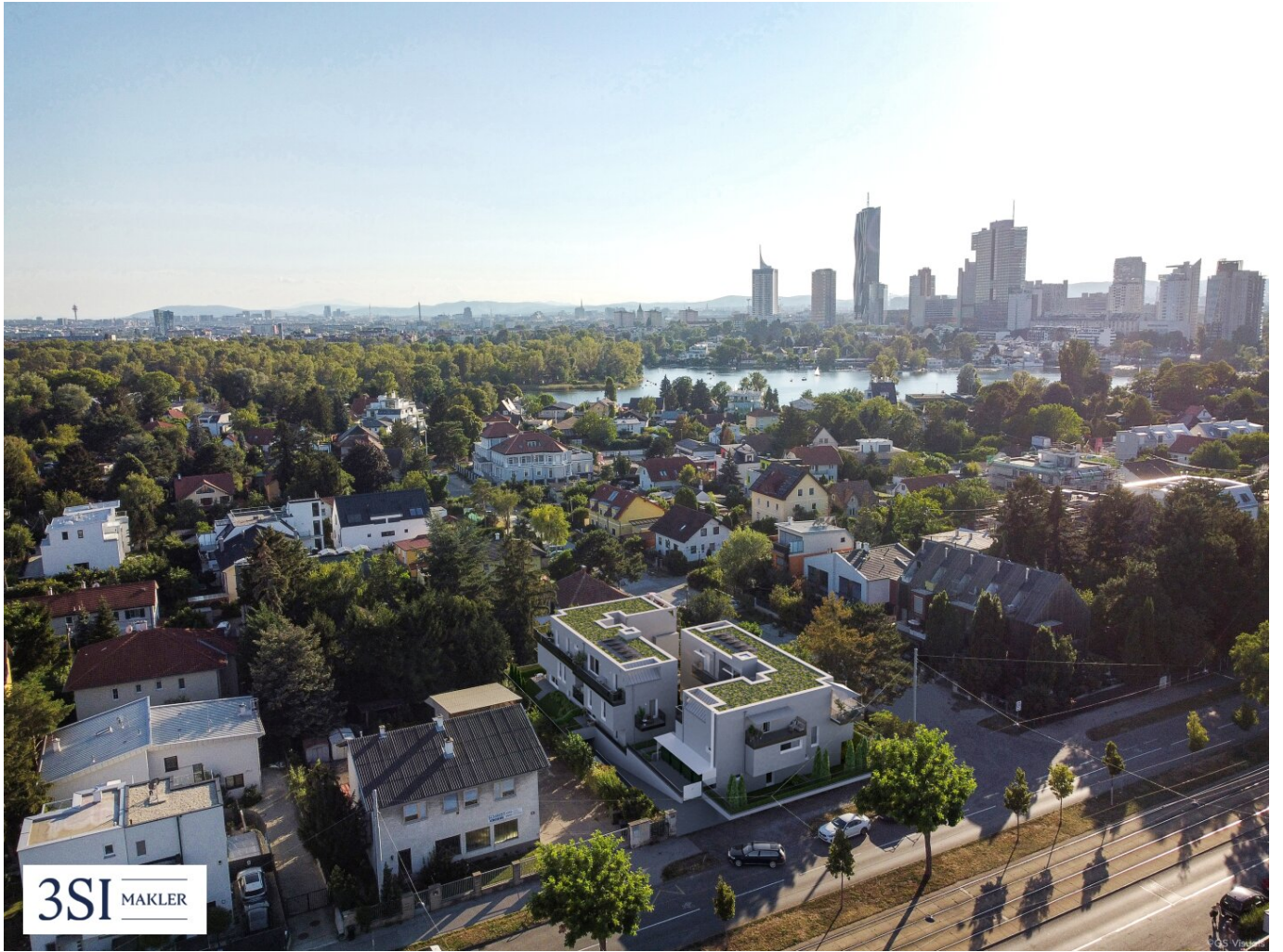


### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80









Spörk und Partner  
Bauträger GmbH  
+43 1 997 1927  
verkauf@spoerk-partner.at  
spoerk-partner.at

EG26

Elidagasse 26  
1220 Wien

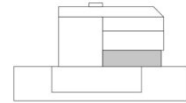


### TOP 1, HAUS 1, EG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	48,09 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse	18,23 m <sup>2</sup>
zzgl. Garten	77,53 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	3,21 m <sup>2</sup>

Vorraum	3,49 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,75 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	24,74 m <sup>2</sup>

3SI MAKLER

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.  
Die Illustration ist nur zur Orientierung und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

spoerk-partner.at



## Objektbeschreibung

Die architektonisch außergewöhnlich konzipierte Wohnhausanlage liegt in einem der schönsten Naherholungsgebiete von Wien – in Kaisermühlen an der Alten Donau, vis-à-vis des historischen Strandbads Gänsehäufel mit Blick auf die Wiener Skyline. Das Ensemble nahe der UNO-City überzeugt mit seinem stimmigen wie stimmungsvollen Wohnambiente: In zwei eleganten, L-förmig designten Gebäuden entstehen auf Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg 18 neue Eigentumswohnungen mit ganz besonderem Flair – moderne Erker, begrünte Steildächer und idyllische Laubengänge sowie die eigenen Gärten, Terrassen oder Balkone werden die Herzen naturbegeisterter Großstädter höher schlagen lassen, die gerne in 25 Minuten mit den Öffis am Wiener Stephansdom sein möchten.

High End Apartments mit eigenem Balkon, Garten oder Terrasse

- Naturholzböden aus gebürsteter Eiche
- Verfliesung in Bad und WC aus bestem Feinsteinzeug
- Waschbecken, WCs und Armaturen von hochwertigen Markenproduzenten
- umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- barrierefreier Aufzug in beiden Gebäudeteilen inklusive Liftruffaste in jeder Wohnung
- WK3 Sicherheitstüren
- elektrischer Sonnenschutz
- PKW-Stellplatz mit Comfort Parking
- eigenes Kellerabteil mit genügend Stauraum
- großzügige Kinderwagen-, Fahrrad- und E-Scooter-Abstellräume

Das Projekt wird auf einem Baurechtsgrund errichtet. Die Pacht läuft auf 99 Jahre und wird monatlich über die Betriebskosten verrechnet, Details entnehmen Sie bitte den Beilagen (Exposé). Die Apartments können als Anleger (Anlegerpreis) oder Eigennutzer erworben werden.

## Ausstattung

Ihre unsere großzügigen 2- oder 3-Zimmer-Apartments sind mit edlem und langlebigem Interieur ausgestattet: Naturholzböden aus gebürsteter Eiche, elegante Bäder aus bestem Feinsteinzeug und Markenarmaturen, elektrischer Sonnenschutz oder eine eigene Liftruftaste in jeder Wohnung für den barrierefreien Aufzug im Haus sind nur einige der Annehmlichkeiten, mit denen Sie Ihre neue Eigentumswohnung begeistern wird. Eventuell wäre es sogar möglich, zwei Wohnungen zusammenzulegen, sollten Sie mehr Wohnraum benötigen.

Gartenfans können in einer Erdgeschosswohnung mit Terrasse oder Eigengarten ihren Blumen, Kräutern und Sträuchern beim Wachsen und Blühen zuschauen. Wer mehr auf urbanes Lounge-Feeling steht, genießt auf den Balkonen und Terrassen der Apartments im Ober- und Dachgeschoss den Sonnenuntergang.

Weil uns Umwelt und Klimaschutz am Herzen liegen, setzen wir auf umweltschonende Luftwärmepumpen für angenehme Raumtemperaturen im Sommer und wohlige Wärme im Winter. Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wien Energie.

So nah mit Straßenbahn oder Bus vom Wiener Stadtzentrum entfernt, brauchen Sie eigentlich gar kein Auto. Wer aber auf die eigenen vier Räder nicht verzichten möchte, darf sich auf die hauseigene Garage im Untergeschoss mit neun Stellplätzen plus [patentiertem Comfort Parking System](#) freuen. Und natürlich gibt es auch genug Platz für die umweltfreundlichen Zweiräder: 40m<sup>2</sup> für Fahrräder und 30m<sup>2</sup> für Scooter.

## Lage

Wohnen im Naturparadies – unsere exklusiven Neubauwohnungen liegen in Premiumlage für alle, die die Natur lieben und Wert auf abwechslungsreiche Freizeitgestaltung am Wasser legen. Und davon gibt es an der Alten Donau reichlich: Allein die Wasserfläche dieses idyllischen Naherholungsgebietes entspricht etwa 200 Fußballfeldern.

Das Projekt LIFE+ Alte Donau hat dazu beigetragen, dass sich im Wasser und zu Lande wieder seltene Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben.

Auch die Jahreszeiten sind wunderbar zu erleben: Nebel und Sonnenschein versprühen hier



ihren ganz eigenen Reiz. Zahlreiche Gastronomiebetriebe wie das *Strandcafé* und das *Bootshaus* sorgen für Entspannung und beste Kulinarik in unmittelbarer Nähe unserer Eigentumswohnungen.

Optimale Verkehrsanbindungen (Bus, Bim, U-Bahn, Straße) halten die Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter kurz.

Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist weniger als ein paar hundert Meter entfernt.

## Top 1 Stiege 1

In idyllischer Umgebung an der Alten Donau in der Elidagasse 26 verführt diese Eigentumswohnung mit 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß, einem ca. 78 m<sup>2</sup> großen Eigengarten sowie einer 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Ausgestattet mit beeindruckender Qualität und erlesenem Geschmack teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Garten und Terrasse

Der angegebene Verkaufspreis **€ 335.000,- ist der netto Vorsorgepreis**. Optional ist ein Garagenplatz um € 32.000,- erwerbbar.

Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 364.000,-**. Optional ist ein Garagenplatz um € 35.000,- erwerbbar.

## **Nebenkosten**

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PAJEK Rechtsanwalts GmbH A-1010 Wien, Plankengasse 7/2/27.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <575m

Klinik <1.775m

Krankenhaus <2.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <525m

Universität <2.100m

Höhere Schule <1.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <450m

Post <550m

Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap