

## **Exklusive Erstbezugswohnung mit Terrasse und Garten an der Alten Donau**



**Objektnummer: 416**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	93,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,90 €
<b>USt.:</b>	13,89 €

## Ihr Ansprechpartner



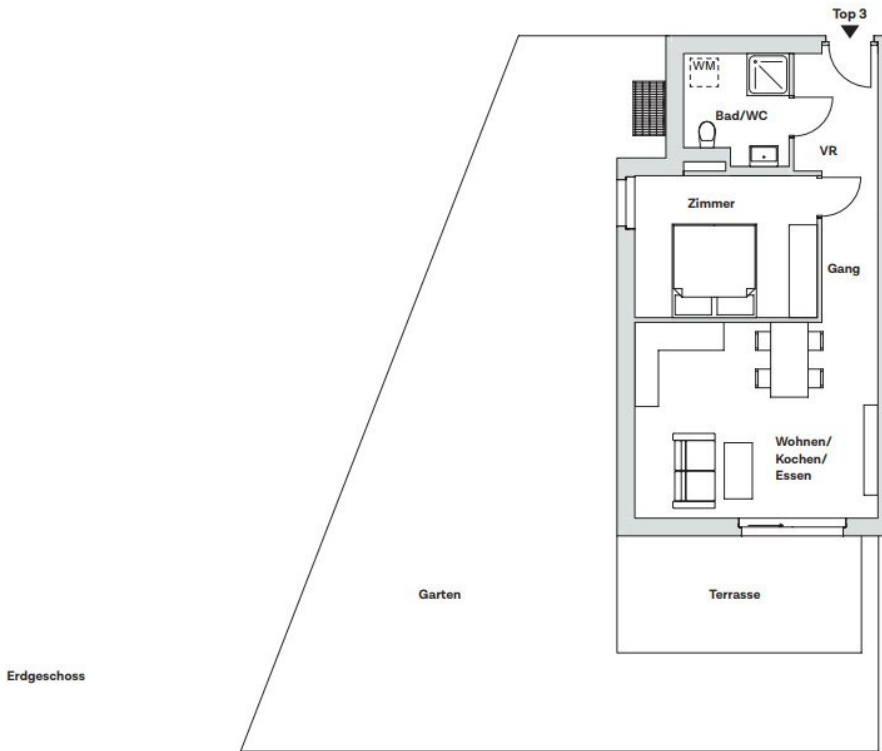
### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien

T +43 1 382 00 24  
H +43 699 15 22 46 35  
F +43 1 382 00 24-11







Erdgeschoss

### TOP 3, HAUS 2, EG

Lage im Geschoss



Nutzfläche	47,1 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse	16,2 m <sup>2</sup>
zzgl. Garten	90,0 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	

Vorraum	4,5 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,8 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/EsSEN	21,8 m <sup>2</sup>
Gang	3,9 m <sup>2</sup>

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detaillierung ändern. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Maßbildung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand Juni 2021.





**ALLGEMEINFLÄCHEN  
UG**

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und typische bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Symbolische Maße sind Fußmaße. Alle Zeichnungen illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßstablich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand Juni 2023.



## Objektbeschreibung

Näher an der Alten Donau zu wohnen, geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Diese Exklusive Wohnhausanlage an der Alten Donau bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

**Für Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 10 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/ Elektro- oder Tretboot!**

**Das Projekt wird auf einen Baurechtsgrund erbaut. Die monatliche Pacht wird über die Betriebskosten abgerechnet und beläuft sich auf 99 Jahre.**

Der angeführte Verkaufspreis **€ 370.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 399.000,-**.

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

### Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (21,80 m<sup>2</sup>), Zimmer (11,80 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Dusche und WC, Terrasse (16,20 m<sup>2</sup>), Garten (ca. 90 m<sup>2</sup>), Keller

### Ausstattung

Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen, Verfließungen im Bad und WC mit hervorragendem Feinsteinzeug. Die Badewannen, Waschbecken, WCs und die zugehörigen Armaturen sind von den jeweils besten Produzenten am Markt. Und natürlich sind alle Apartments optimal auf die Erfordernisse unseres modernen Medienalltags vorbereitet; Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten inklusive. Alles einfach edel.

## **Lage**

Modernes Leben in der Donaustadt. Optimale Verkehrsanbindung (Bus, Tram, U-Bahn, Straße), sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter, Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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 <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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap