

Exklusives Penthouse mit Terrassen und Fernblick an der Alten Donau



Objektnummer: 460

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 132,12 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Garten: | 50,14 m ² |
| Keller: | 9,61 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Kaufpreis: | 1.165.000,00 € |
| Betriebskosten: | 220,44 € |
| Heizkosten: | 62,48 € |
| USt.: | 34,54 € |

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













PENTHOUSE - VARIANTE 1



DG

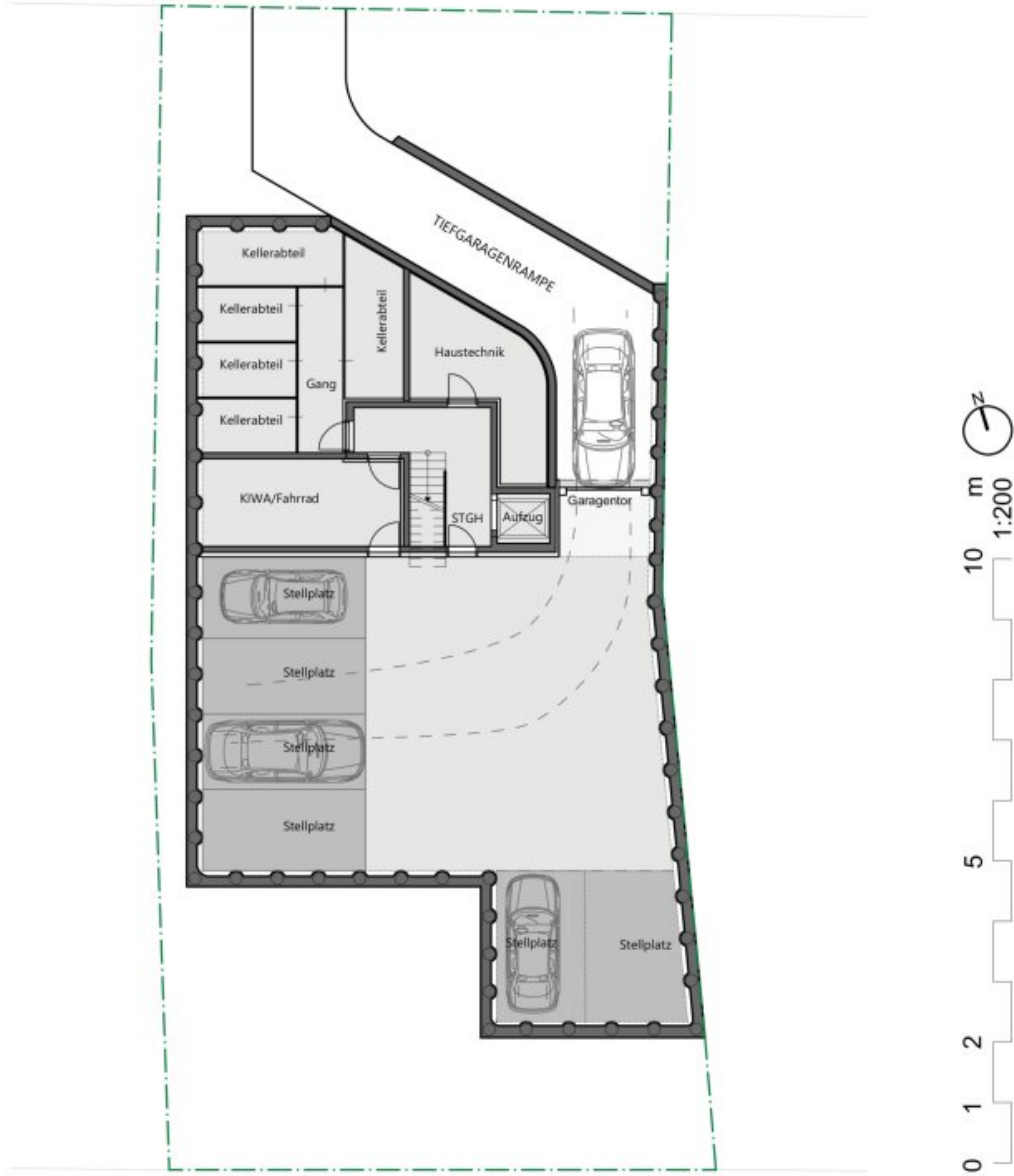


1.OG Eingang

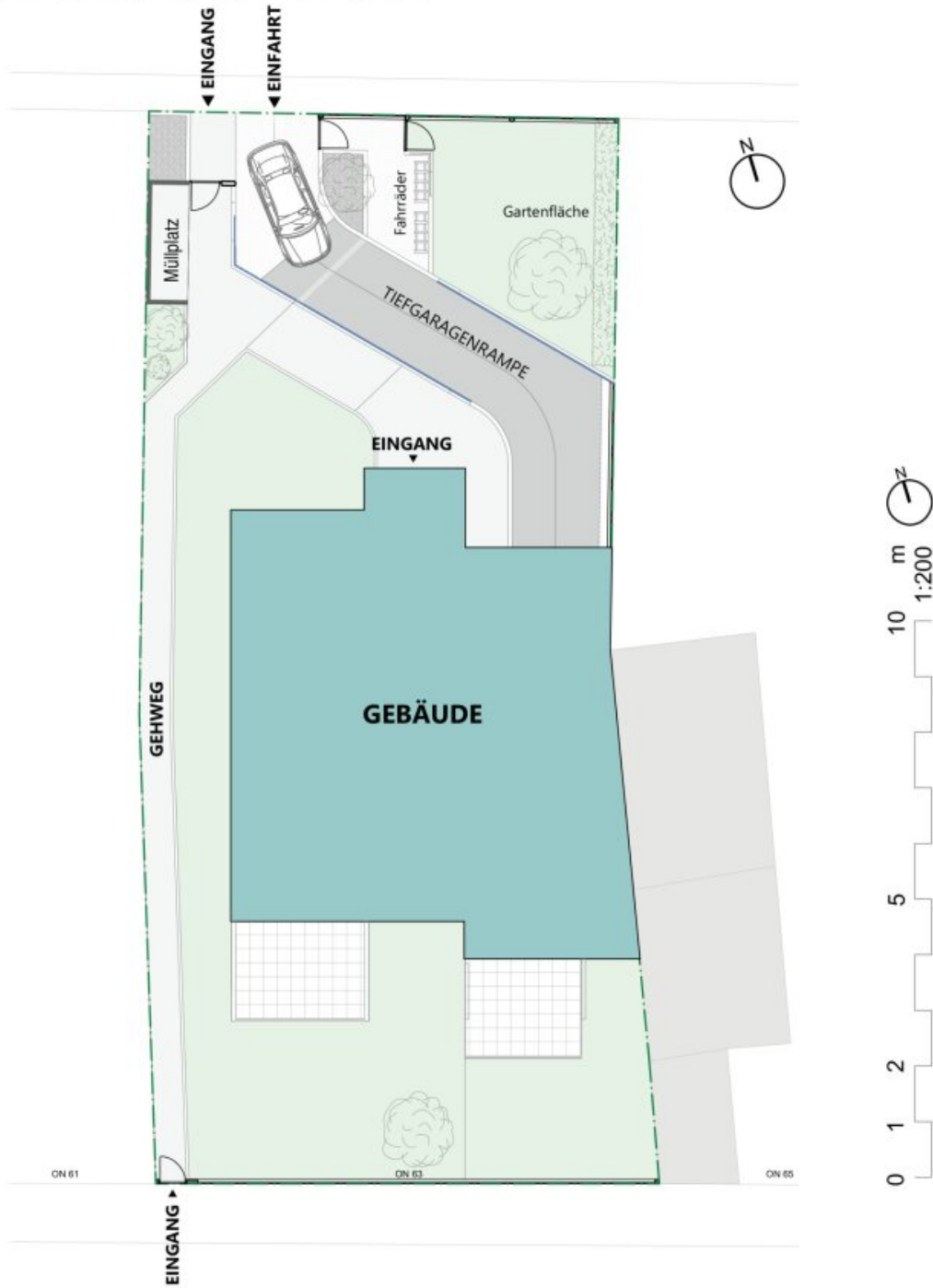
GRUNDRISS 1.OG TOP5



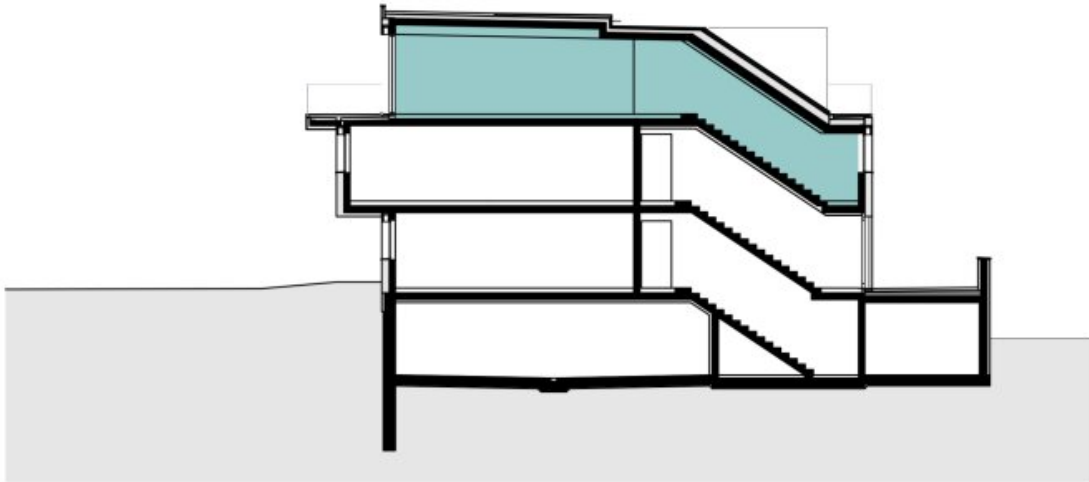
TIEFGARAGE



ÜBERSICHTSPLAN



SCHNITT DG TOP5



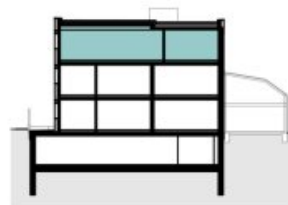
Schnitt A-A



NUTZFLÄCHEN

| | | | |
|---------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| GESAMT | 132,66 m² | | |
| AR | 4,36 m ² | Balkon/Terrasse | 29,41 m ² |
| Bad | 10,51 m ² | Terrasse | 5,67 m ² |
| Bad | 4,26 m ² | Kellerabteil | 9,61 m ² |
| Vorraum | 3,51 m ² | | |
| Vorraum | 10,74 m ² | Garten (optional) | 50,14 m ² |
| WC | 1,33 m ² | | |
| Wohnküche | 60,02 m ² | | |
| Zimmer | 17,17 m ² | | |
| Zimmer | 13,99 m ² | | |
| Garderobe | 6,77 m ² | | |

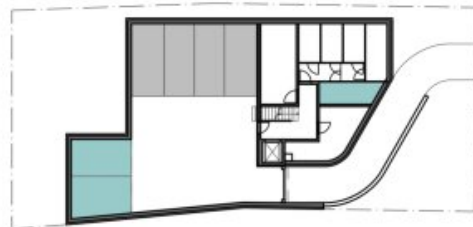
LAGE GESCHOSS



LAGE GRUNDRISS



STELLPLATZ UND LAGER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein lichtdurchflutetes Penthouse in einer neu errichteten Wohnhausanlage mit einem traumhaften Fernblick auf die obere Alte Donau.

Das 3-Zimmer Penthouse mit 132,12 m² befindet sich in einem modernen dreigeschossigen Neubau mit insgesamt 5 Wohneinheiten und dazugehöriger Tiefgarage.

Diese einzigartige Immobilie wird auf einem Baurechtsgrund vom Stift Klosterneuburg verkauft. Der monatliche Bauzins beträgt € 303,50.

Raumaufteilung:

Vorraum, separates WC, ca. 60 m² große Wohnküche, 29 m² Terrasse (südseitig) mit traumhaften Fernblick Blick auf die Alte Donau, ca. 17 m² Schlafzimmer mit en-suite Bad (für Wanne/ Dusche und WC) sowie Schrankraum, zweites Schlafzimmer mit ca. 13,99 m² und en-suite Bad (für Dusche) mit 5,7 m² Terrasse (nordseitig) und Abstellraum

Der Wohnung wird ein Kellerabteil mit ca. 10 m² zugeordnet. Zwei KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage können um jeweils € 29.000,- sowie optional ein Gartenanteil mit ca. 50 m² erworben werden.

Die Wohnung wird belagsfertig übergeben.

Ausstattung:

Massivbauweise, Fußbodenheizung und passive Fußbodenkühlung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, elektrische Raffstores bei allen Fenstern, Dachflächenfenster mit elektrisch betriebenen außenliegenden Rollos, großzügige Freiflächen, Sicherheitseingangstür und Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Lage und Infrastruktur:

Die Buslinie 33A befindet sich in unmittelbarer Nähe. Floridsdorf (U6, Schnellbahnen, Buslinien und Straßenbahnen) ist fußläufig oder mit dem Bus 33A erreichbar. Die U1 Stationen Kagraner Platz und Kagran sind mit der Straßenbahnlinie 25 und 26 zu erreichen. In wenigen Minuten befindet sich die Autobahn-Anschlussstelle Floridsdorfer Brücke.

Zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer

Umgebung. Das Shopping Center Nord, das Donauzentrum und der Floridsdorfer Spitz sind öffentlich gut angebunden. Die Erholungsanlagen Alte Donau, der Floridsdorfer Wasserpark, das Donaufeld sowie die Donauinsel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten attraktive Freizeitaktivitäten.

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

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 15 22 46 35

email: 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap