

# Moderne Erstbezug Neubauwohnung mit Balkon an der Alten Donau



**Objektnummer: 474**

**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>	68,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	506.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,52 €
<b>USt.:</b>	16,25 €

## 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







EG26

EG 26  
12.000 m<sup>2</sup>  
12.000 m<sup>2</sup>

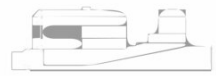


## TOP 4, HAUS 2, OG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schritt



Nutzfläche **68,49 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Balkon **6,00 m<sup>2</sup>**  
zzgl. Kellerabteil **3,03 m<sup>2</sup>**

Vorraum	13,60 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Bad	3,77 m <sup>2</sup>
Ziimmer	12,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	24,99 m <sup>2</sup>
Ziimmer	11,59 m <sup>2</sup>

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.  
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

EG 26



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Erstbezug Neubauwohnung in einer architektonisch exklusiven Wohnhausanlage direkt an der Alten Donau. Das Projekt bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

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

Der angeführte Verkaufspreis **€ 506.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 544.000,-**.

### **Stellplatz (Tiefgarage)**

Eigennutzer 35.000,-

Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

### **Raumaufteilung**

Vorraum, Wohnküche (ca. 24,99 m<sup>2</sup>), Abstellraum, 2 Zimmer (ca. 11,59 m<sup>2</sup> + 12,69 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkone, 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 <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

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