

**WIENER WASSER WOHNEN: Atemberaubende 4-Zimmer  
Neubauwohnung mit Terrasse, Balkon und Dachgarten an  
der Alten Donau**



**Objektnummer: 57785**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	873.723,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien













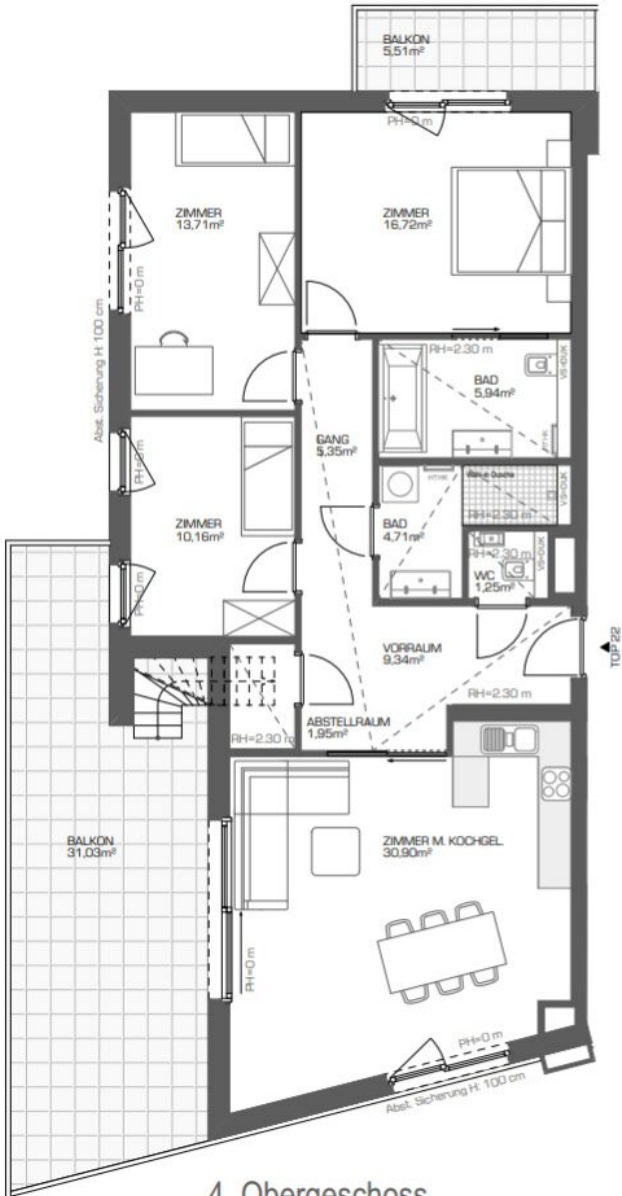




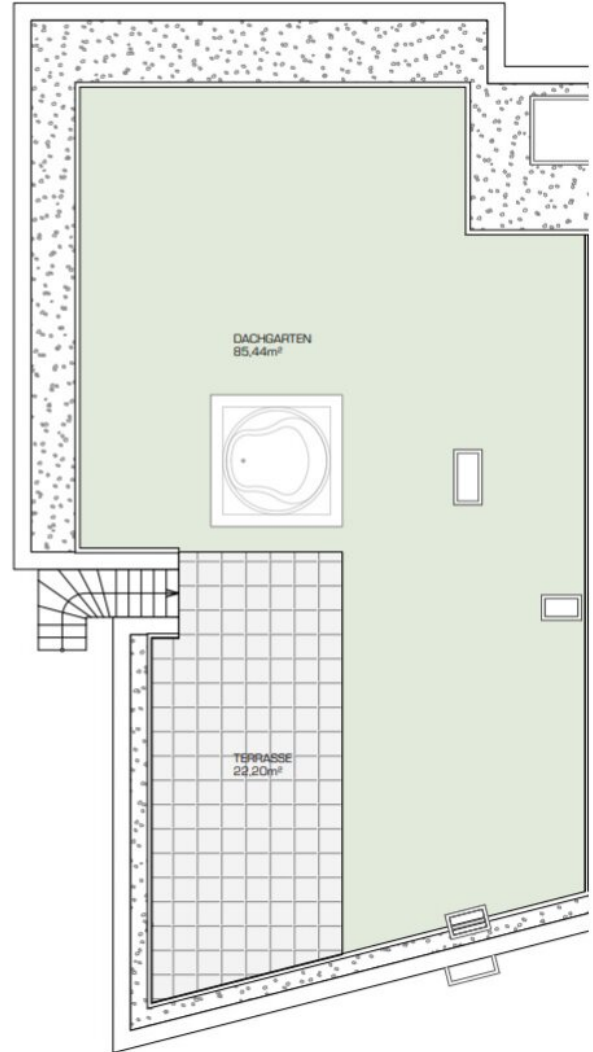


# ADONIA

*Immobilien*



4. Obergeschoss  
M 1:120



Dachgeschoss  
M 1:120

# Objektbeschreibung

## Das Projekt "WIENER WASSER WOHNEN"

Zum Verkauf gelangen insgesamt **22 exklusive Neubaueigentumswohnungen** nur wenige Gehminuten von **der Alten Donau** entfernt und natürlich **auf Eigengrund** gelegen! Dieser moderne Neubau, bei dem sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung viel Wert gelegt wurde, besticht durch die **sehr gut durchdachten Raumaufteilungen**, bei denen **Wohnkomfort** und **großzügige Freiflächen** an erster Stelle stehen. Ziel der Planung war es, ein terrassiertes Gebäude mit großzügigen Freibereichen zu schaffen, das sich harmonisch in das dort entstehende Stadtentwicklungsgebiets "**Quartier an der Schanze**" einfügt. Die Wohnungsgrößen reichen von **ca. 46m<sup>2</sup> bis ca. 120m<sup>2</sup> (2-5 Zimmer)** und jedes Objekt verfügt über tolle Außenflächen. Parkmöglichkeiten befinden sich gegen Aufpreis in der eigenen Tiefgarage.

**Bei der hier zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um Top 22:**

- **Wohnfläche: ca. 100m<sup>2</sup>**
- **Balkon/Terrasse/Garten: ca. 144m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**

**Tolle Raumaufteilung:**

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Badezimmer mit WC und Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Wohnesszimmer**

- Balkon
- Terrasse
- Dachgarten
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

(siehe Verkaufsplan und Animationen)

### **Lage/Verkehrsanbindung:**

Das Projekt wiwawo liegt an der Adresse Drygalskiweg 51, 1210 Wien, in sehr guter Lage des Stadtentwicklungsgebiets "Quartier an der Schanze". Der neue Stadtteil entsteht im Südosten von Floridsdorf. Das Projektgebiet gehört zum Stadtentwicklungsgebiet Donauefeld und zeichnet sich vor allem durch **die Nähe zum Naherholungsgebiet Alte Donau** aus. Die Strandbäder der Alten Donau sowie der Donaupark sind fußläufig erreichbar und bieten eine **Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten**. Zugleich bietet das nahegelegene **Donauzentrum** mit seinen über 200 Shops alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten. Die **U1 Station Kagran** ist fußläufig innerhalb von 6 Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man die **Wiener Innenstadt** in 15 Minuten. Die Straßenbahnstationen 2, 25 und 26 befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

### **Fertigstellung/Zustand:**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **Erstbezug** verkauft. Es handelt sich um einen **ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau**. Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zukommen. Hier nur die wichtigsten Eckpunkte:

- Holz-Alu Fenster und Terrassentüren

- Vorbereitung elektrische Außenjalousien/Raffstores
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für Heizung und Kühlung
- Fußbodenheizung
- Liftanlage
- Kellerabteile
- allgemeiner Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

### **Kfz-Stellplätze:**

In der hauseigenen Tiefgarage können großzügige Stellplätze erworben werden. Die Preise hierfür belaufen sich auf EUR 25.000.- und sind nicht im unten genannten Kaufpreis inkludiert.

### **Preis:**

Der Preis für diese schlüsselfertige Wohnung beträgt **EUR 961.095.- für Eigennutzer.**

**Für Anleger beträgt der Kaufpreis: 873.723.- + 20% Ust**

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten werden sich auf ca. 2,5€ pro m<sup>2</sup> netto (exkl. Liftbetriebskosten) belaufen.

### **Vertragserrichtung:**

Mit der Errichtung des Vertrags und der grundbücherlichen Durchführung desselben wird die Kanzlei Steiner Hofstetter Rechtsanwälte GesbR zu folgenden Konditionen beauftragt:

Honorar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
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