

**Provisionsfreie 3.Zimmer Wohnung mit 24qm Freifläche  
unweit der Alten Donau!**



**Objektnummer: 5387/5989**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Schanze
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

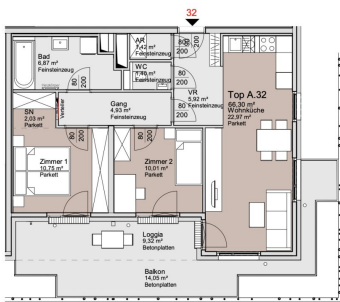
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



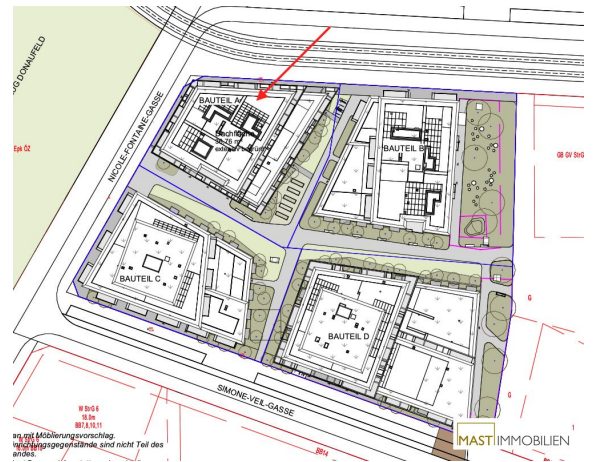
**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn



Wohnungen mit Möblierungsvorschlag  
 Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.  
 Ausstattung laut Rau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Für Einbaumöbel keine Maße nehmen!  
 Änderungen vorbehalten!

MAST IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI** für den Käufer!

**Alle noch verfügbaren Wohnungen** finden Sie auf unserer Homepage: [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

*"An der Schanze 25" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge*

Das beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich im "Quartier Donaufeld" im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk und repräsentiert einen einzigartigen Gebäudekomplex aus vier Bauteilen mit insgesamt 212 exklusiv ausgestatteten Wohnungen.

Zum Verkauf gelangen **58 Wohnungen in Bauteil A, 64 Wohnungen in Bauteil D und 45 Wohnungen in Bauteil B.**

**EIGENGRUND! - KEINE PACHT!**

Die voraussichtliche Fertigstellung ist Ende 2026 geplant.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- Naturbezogene Fassadengestaltung die sich perfekt in die Umgebung einfügt
- Direkter Zugang zur Alten Donau über den naturbelassenen Grünzug der am Gebäudeareal angrenzt
- Echtholzböden
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- 3 - fach verglaste Kunststofffenster mit Alu Deckschale

- Schließanlage
- Personenlift
- Tiefgarage
- Anschlüsse für Klimageräte in allen Wohneinheiten
- Heizung und Temperierung mittels Bauteilaktivierung
- Jede Wohnung mit Freifläche

**Lage:** Auto adé

Sollten Sie kein Fahrzeug besitzen, ist das bei dieser Adresse kein Hindernis. Zahlreiche Nahversorger, Dinge des täglichen Bedarfs und selbst das beliebte Donauzentrum mit über 262 Shops, Restaurants und Kino befinden sich unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. An heißen Sommertagen lädt die, über einen Grünstreifen verbundene, Alte Donau zum Verweilen ein!

Details Wohnung Bauteil A Top 32:

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und verfügt über **66,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 14,05 m<sup>2</sup> großen Balkon + eine 9,32 m<sup>2</sup> große Loggia.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche ca. 22,97 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,01 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,78 m<sup>2</sup>



- Balkon + Loggia ca. 23,37 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 5,92 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 6,87 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,40 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,42 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 4,93 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 434.000 Netto zzgl. 20% USt**. Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 30.000 für Eigennutzer bzw. € 27.500 netto zzgl. 20% USt für Anleger erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 3-Zimmer-Wohnungen sowie nähere Details dazu.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap