

## **Unweit der Alten Donau und Donauzentrum - 2 Zimmer Wohnung mit 10 qm Balkon**



**Objektnummer: 5387/6195**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Schanze
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	315.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

















## 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, 45 Wohnungen in Bauteil B und 64 Wohnungen in Bauteil D.**

**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 24:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über **48,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 10,60 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Vom Balkon haben Sie einen uneingeschränkten Blick auf den naturbelassenen Grünzug Donaufeld!

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche ca. 22,69 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,72 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 10,60 m<sup>2</sup>



- Vorraum ca. 2,39 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 6,86 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 3,51 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für **Anleger € 290.000 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 2-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 <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <750m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap