

**Einen Steinwurf von der Alten Donau entfernt! Ihr neues
Zuhause in der 8. Etage mit Loggia, atemberaubendem
Westblick & anmietbare Garage**



Abendstimmung an der alten Donau

Objektnummer: 4576

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,57 m ²
Nutzfläche:	91,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,93 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	549.900,00 €
Betriebskosten:	247,42 €
USt.:	30,11 €
Provisionsangabe:	

19.796,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

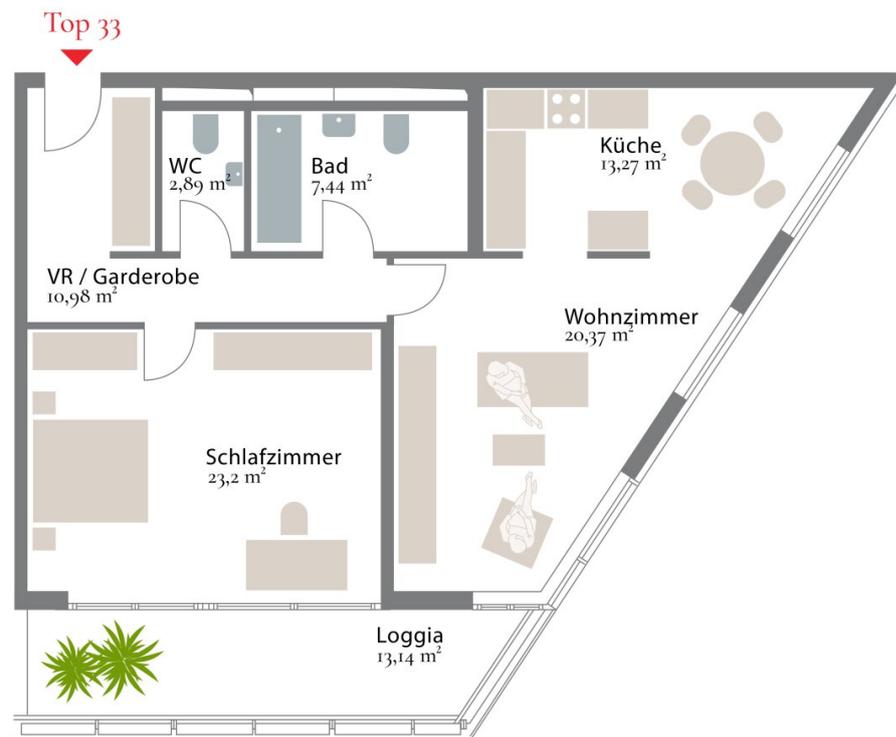
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

KOKRON
IMMOBILIEN



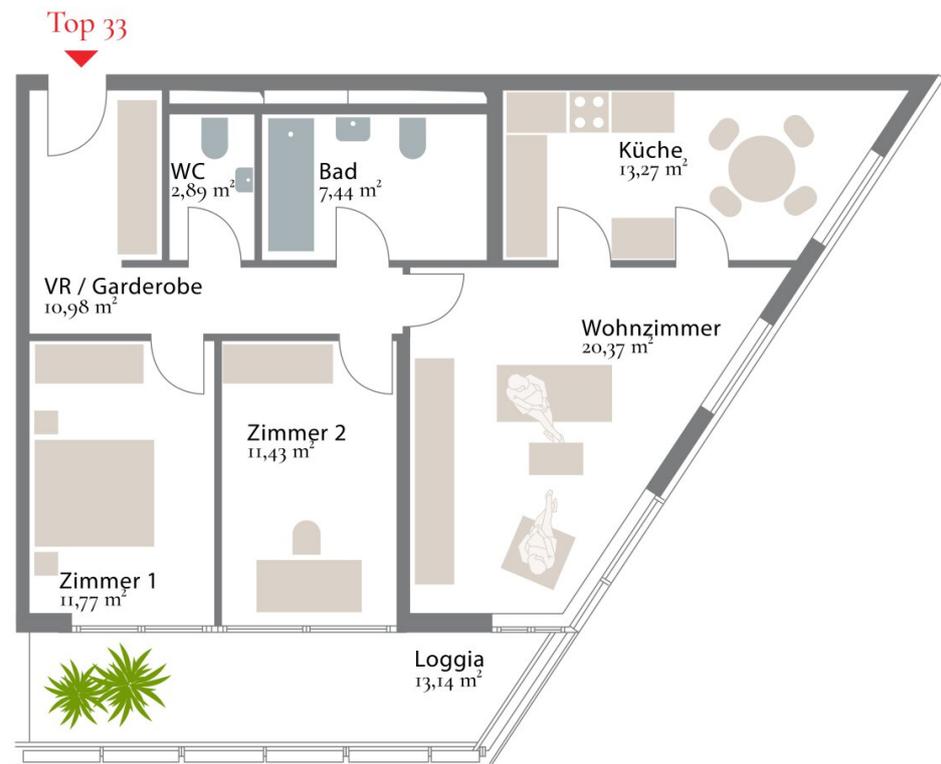






Variante 2-Zimmer Wohnung (Ist-Zustand)

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



Variante 3-Zimmer Wohnung (mögliche Aufteilung)

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in der 8. Etage, nur einen Steinwurf von der Alten Donau entfernt! Diese individuelle Stadtwohnung, ist dann genau das Richtige für Sie!

In der **8. Etage im Coop Tower** in begehrter Gegend unmittelbar an der Alten Donau liegt Ihre zukünftige **2-3 Zimmer-Wohnung**. Mit wenigen Schritten gelangen Sie zu den erholsamen Schiffsanlegestellen und Erholungsoasen der Alten Donau.

Ob Sie in der **UNO-City** arbeiten und den kurzen Weg von und zur Arbeit genießen oder einfach nur gerne modern wohnen am **Hot Spot** der Alten Donau. All dies finden Sie hier vereint. Eine perfekte Infrastruktur bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Shopping Erlebnisse.

Am Wochenende stehen Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten der Alten Donau zur Verfügung. Von wunderschönen Radtouren bis hin zum Ausspannen im "Alten Arbeiterstrandbad", welches in wenigen Metern Entfernung liegt. Die Wohnung spricht durch Ihre Möglichkeiten sowohl Pärchen, als auch Kleinfamilien an.

Die zahlreichen zusätzlichen Assets wie **Concierge**, atemberaubende **Aussichtsplattform** und großzügige Aufenthaltsräume für Feiern und Sportaktivitäten sind nur wenige Tools die Sie künftig genießen.

Überblick in Kürze

- Wohnfläche rund 78m²
- seitlicher **Ausblick über die Alte Donau**
- Vorraum in L-Form mit extra Garderobenbereich **ca. 10,98m²**
- großer Nebenraum - derzeit als Schlafräum und Büro in Eins genutzt **ca. 23m²**
- derzeit 2 Zimmer; durch eine Wandsetzung leicht adaptierbar auf die ursprüngliche **3 Zimmer-Wohnung für Kleinfamilien**

- Süd-Westliche Loggia mit Fernblick **ca. 13m²**
- großer, offener Wohnbereich **ca. 20m²**
- offene Wohnküche mit angrenzenden Essbereich **ca. 13m²**
- modernes Bad mit Dusche & WC **ca. 7,4m²**
- separates Gäste WC mit Handwaschbecken **ca. 2,89m²**
- große allgemeine **Dachterrasse** mit Blick zur Donau in rund 60 Meter Höhe
- **Betriebskosten** in Höhe von **€ 425,48** beinhalten Strom, Lift- und Erhaltungskosten
- **Zustand sehr gepflegt**

Ihr **KFZ** können Sie zu günstigen Konditionen in der Tiefgarage des Hauses stressfrei auf einem der freien, über die Hausverwaltung **anmietbaren Duplex-Stellplätze** parken.

Die Lage ist unschlagbar – mit einer perfekten Verkehrsanbindung über U-Bahn (**U1 Alte Donau**) gelegen genau vor Ihrer Haustür, Bus (**20A, 20B, 93A** uvm.), Straßenbahn (**25**) und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, sind in unmittelbarer Nähe. Ganz zu schweigen von den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Wichtig! Die Wohnung wird geräumt übergeben! Sämtliche private Möbel auf den Bildern werden vom Eigentümer entfernt!

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für

die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap