

**Blick, Schnitt, Anbindung, Freizeitwert - perfekt!**



**Objektnummer: 6138**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,94 €
<b>USt.:</b>	24,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

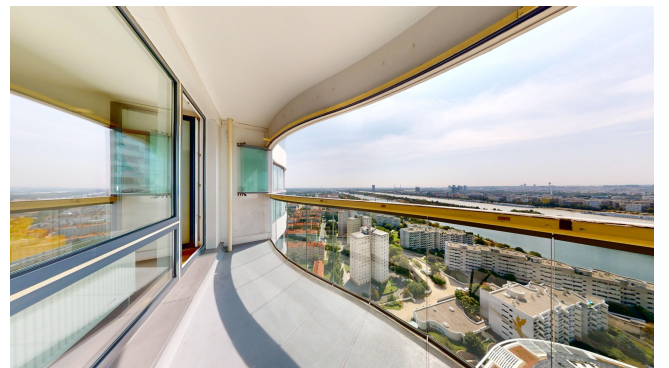
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

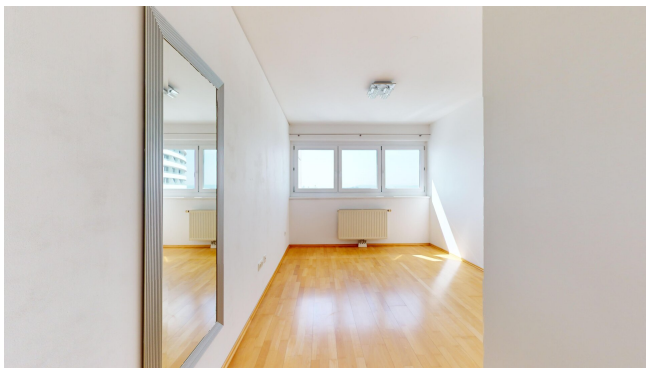


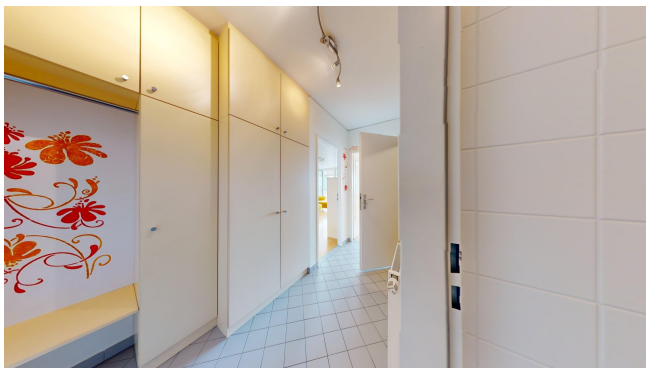
**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





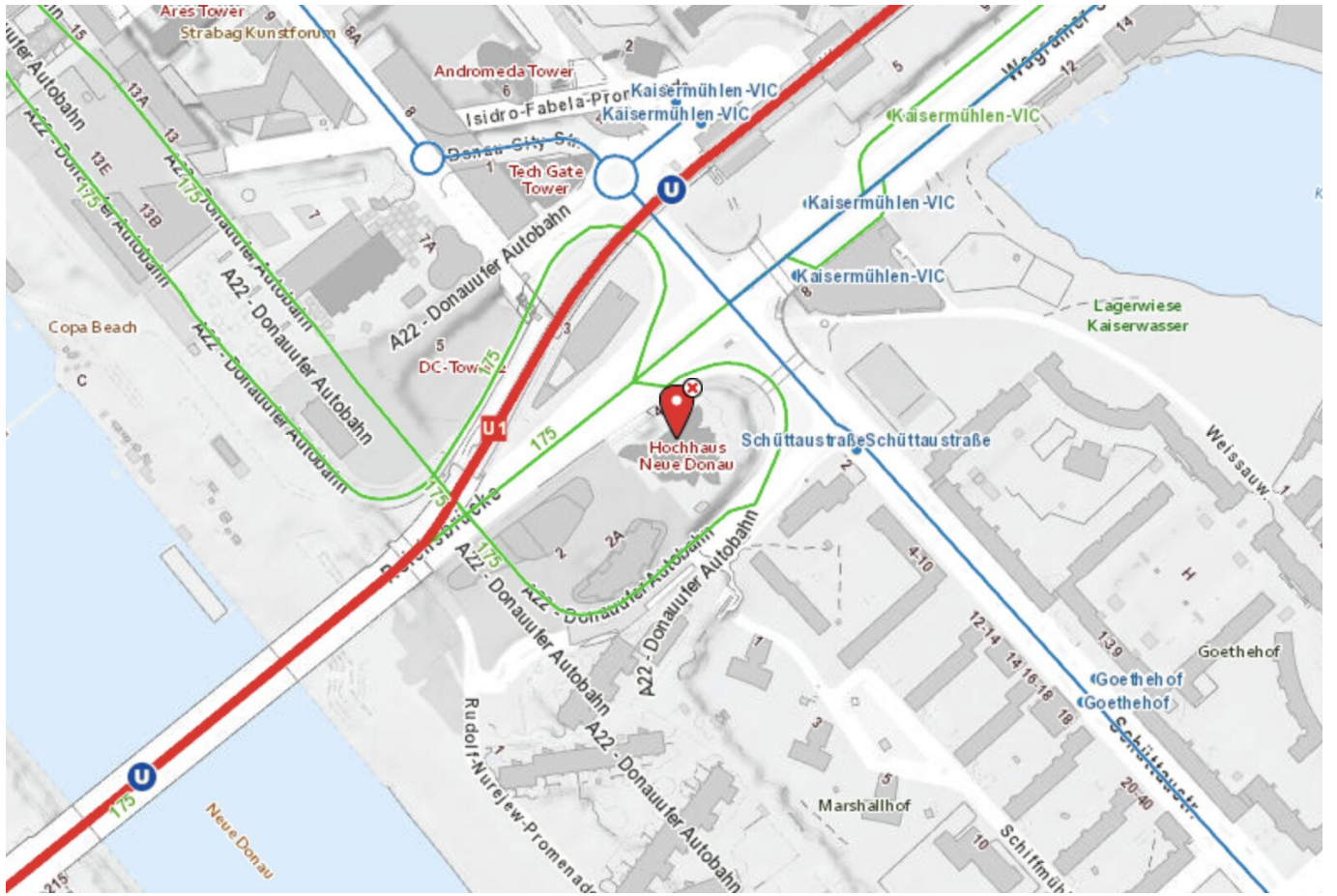


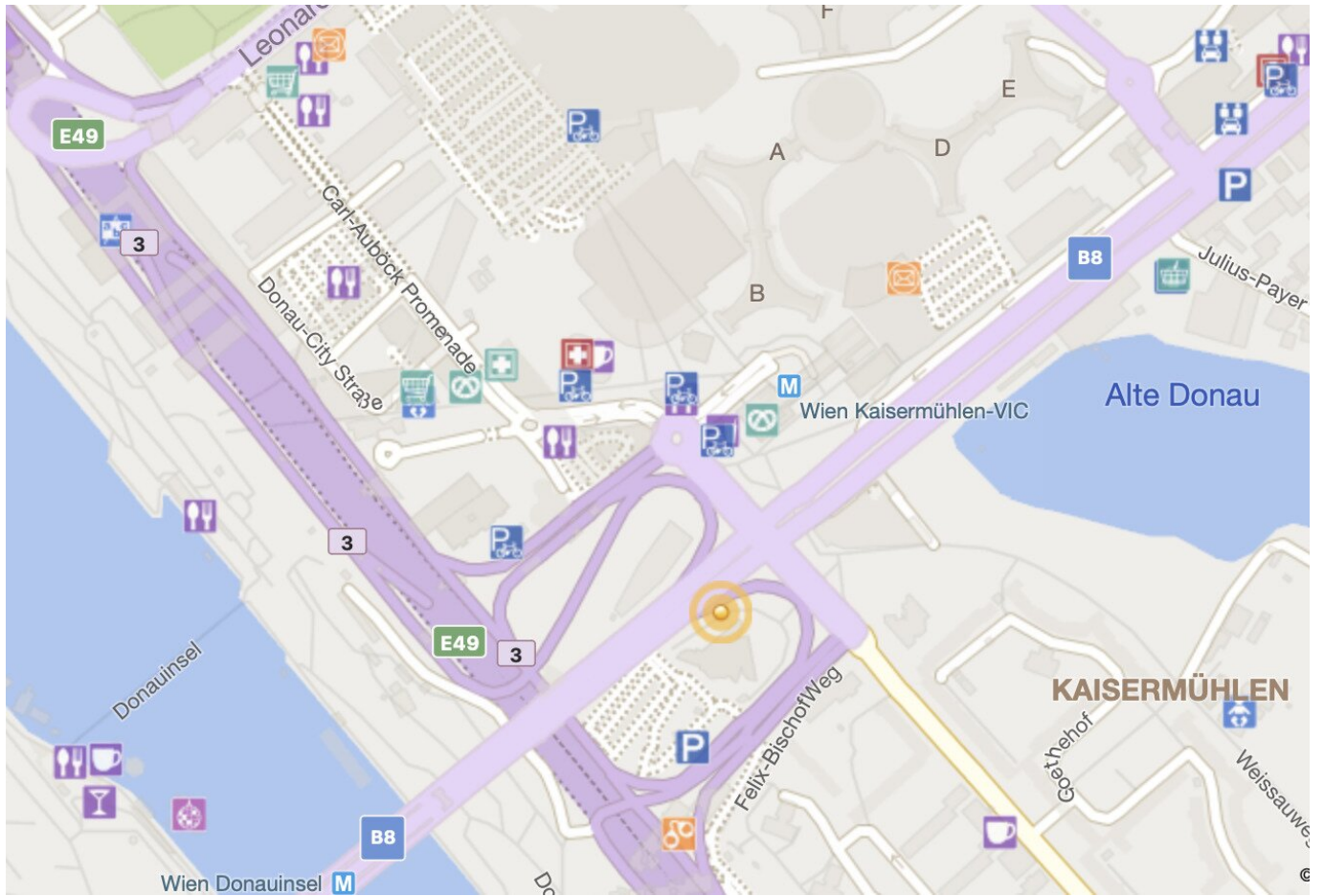


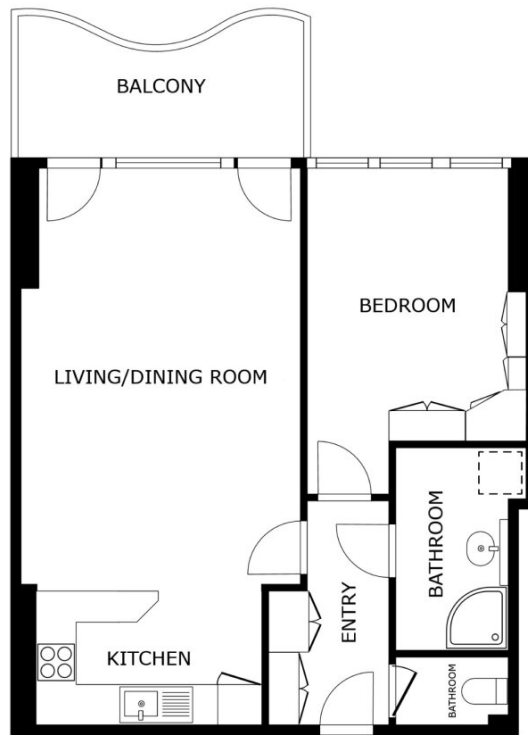












FLOOR PLAN

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# Objektbeschreibung

## LAGE:

**Zeitsparend** - zentral gelegen und optimal angebunden, direkt zwischen Erholungsgebieten am Kaiserwasser und der Neuen Donau, perfekt fußläufig in 3 Minuten an die U-Bahn angebunden. In wenigen Minuten öffentlich in der Innenstadt und gleichzeitig direkt an das Autobahnnetz angebunden.

**Erholungswert und Lebensqualität** - Phantastische Erholungs- und Freizeitgebiete direkt vor der Türe. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in herrlicher und laufend weiter aufstrebender Umgebung.

## OBJEKTbeschreibung:

**Besonders und gleichzeitig effizient** - Die Wohnung befindet sich in einem imposanten 32-stöckigen Hochhaus in idealer Höhe. Das Haus bietet beeindruckenden Komfort mit Portierservice, Wachdienst, Fitnesscenter, Sauna, Dampfbad, Waschküche und Fahrradraum. Das Gebäude ist barrierefrei.

Der Ausblick aus der Wohnung Richtung Donau und Innenstadt aus dem 25. Stock ist atemberaubend. Ideale Ausrichtung und Raumnutzung mit perfektem Grundriss - Wohnraum mit offener aber abgeteilter Küche mit elektrischen Geräten, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluß, separate Toilette, geräumiger Schlafraum mit praktischem Einbauschränk, Vorraum. Separater Einlagerungsraum im Stockwerk vorhanden.

## AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - die Wohnung bietet auf Grund ihres aktuellen Zustandes und des idealen Grundrisses sofort Wohlempfinden und kann daher bezogen werden wie sie ist. Wegen der Besonderheit des Gebäudes und der Lage kann sie aber natürlich nach Belieben und Bedürfnissen der neuen Eigentümer auch noch exklusiver ausgestattet werden.

## SONSTIGES:

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzels, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien

angenehmen Wohnkomfort vor allem für Singles und Paare.

**Nähere Details und eine virtuelle 3D Tour erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé.**

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap