

## ERSTBEZUG Wohntraum nahe der Alten Donau



Außenansicht

**Objektnummer: 129**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m<sup>2</sup>.

## Ihr Ansprechpartner



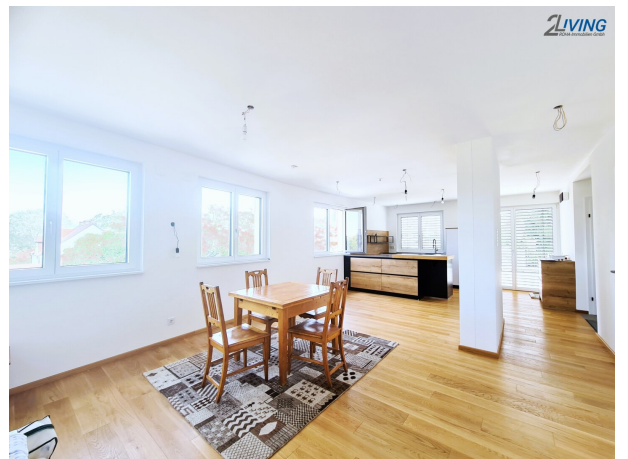
### **Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

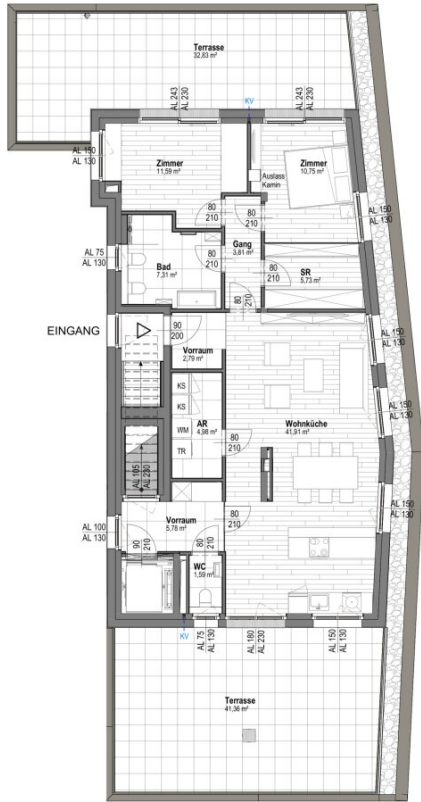




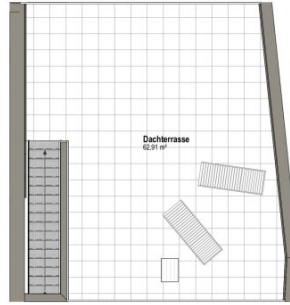




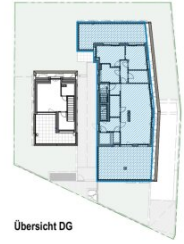




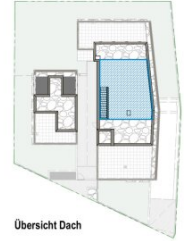
Grundriss DG Haus1 Tür5  
M 1 : 100



Grundriss DA Haus1 Tür5  
M 1 : 100



Übersicht DG



Übersicht Dach



## Objektbeschreibung

**Herzlichen Willkommen in der Fiebrichgasse 1C- die wichtigsten Fakten auf einen Blick:**

Wohnfläche: **98 m<sup>2</sup>** mit **großzügiger Terrasse**

Zimmer: 2 geräumige Schlafzimmer für Ihre individuellen Bedürfnisse

Lage: Nur **70 Meter zur Alten Donau** – ideal für Wassersportbegeisterte und Naturfreunde

Ausstattung: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden, moderne Sanitäranlagen, Fußbodenheizung, **Smart Home, Liftfahrt ins Penthouse, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, moderne Einbauküche mit smarten Geräten**

Energieeffizienz: Luftwärmepumpe, **Photovoltaikanlage** – niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima

Tiefgarage: Stellplatz verfügbar, barrierefreier Zugang durch Liftanlage

Terrassen: Alle Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer verfügen über eine Terrasse, das Highlight ist die Dachterrasse

Abstellraum: Großzügiger Abstellraum bereits Teilmöbliert, ideal als Wäscheraum

Das **Penthouse** bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch eine traumhafte Terrasse sowie eine **Dachterrasse** mit Stromanschluss - für eine mögliche Outdoor Küche, mit Blick ins Grüne. Genießen Sie **die Ruhe der Alten Donau** und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Nachhaltigkeit trifft Komfort

Durch die energieeffiziente Bauweise und den Einsatz modernster Haustechnik genießen Sie ein umweltfreundliches Wohnkonzept bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten. Der Lift führt von der Tiefgarage direkt in Ihr Penthouse und sorgt für barrierefreien Komfort.

## Baurechtshinweis

Das Grundstück steht im Baurecht des Stift Klosterneuburg, mit einer monatlichen Baurechtsgebühr für das Penthouse von € 260,14. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist ebenfalls verfügbar für € 20.000,- exkl. USt. (Bauzins hierfür mtl. €18,53 mtl.).

## **Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Wohnen nahe der Alten Donau – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

In der direkten Umgebung des Penthouse finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich keine Gedanken um die Gesundheitsversorgung Ihrer Familie machen müssen. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Nähe, sodass Sie bequem alle Besorgungen erledigen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause willkommen zu heißen!

Informatives:

Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m<sup>2</sup>.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap