

**Moderne Eigentumswohnung. Wohnen, wo andere Urlaub machen!**



**Objektnummer: 207**

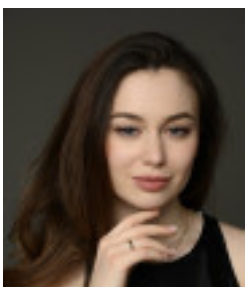
**Eine Immobilie von Immobilien Georg Slawik**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 72,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zalina Dacic**

Immobilien Georg Slawik  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien





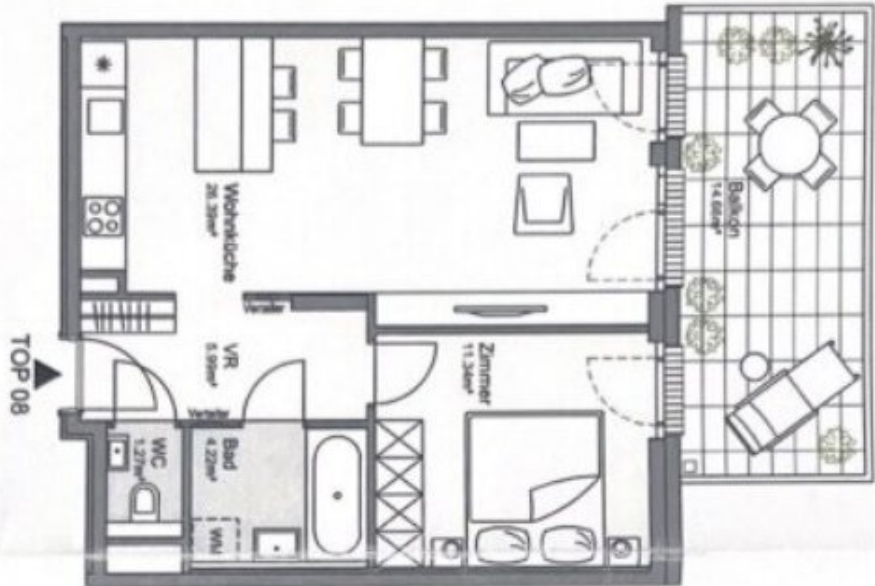












TOP 08



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause – moderne Eleganz trifft naturnahe Erholung!

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint modernes Design, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Lage an der Alten Donau. Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Naturnähe kombinieren möchten.

#### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Großzügig, hell und mit direktem Zugang zum Balkon – ideal für gemütliche Stunden oder gesellige Abende.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, ebenfalls mit direktem Balkonzugang und viel Platz für Erholung.
- **Vorzimmer:** Praktisch gestaltet, mit Zugang zu allen Räumen.
- **Badezimmer:** Mit hochwertigen Materialien und zeitlosem Design.
- **Separates WC:** Funktional und elegant.
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

#### Ihr Balkon 14,66 m<sup>2</sup> – Entspannung im Freien:

Die großzügige Balkon, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer erreichbar ist, bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, Liegestühle oder Ihre individuelle Gestaltung. Genießen Sie sonnige Stunden.

**Die Alte Donau** bietet eine unvergleichliche Mischung aus städtischem Leben und Erholung in der Natur. Genießen Sie Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radfahren oder einen

entspannten Spaziergang entlang der Promenade. Gleichzeitig profitieren Sie von einer perfekten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

### **Kontaktieren Sie uns:**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung!

### **Zalina Dacic**

Telefon: +43 650 6266174

E-Mail: office@slawik.at

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Es kann sein, dass manche Bilder AI modifiziert wurden. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap