

## 4 ZIMMER WOHNUNG | DONAU CITY



**Objektnummer: 21775**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	696.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,42 €
<b>Heizkosten:</b>	127,00 €
<b>USt.:</b>	47,94 €

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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





DONAU-CITY-WOHNBAU AG  
 GEMEINNÜTZIGE AKTIENGESELLSCHAFT  
 1220 WIEN, AM HUBERTUSDAMM

ARGE ARCHITECTEN WOHNBAU DONAUCITY  
 CUFER&PARTNER, DELUGAN-WEISSEL, LOUDON, STEINER

BAUTEIL LOUDON

WNFL 99,68 M2

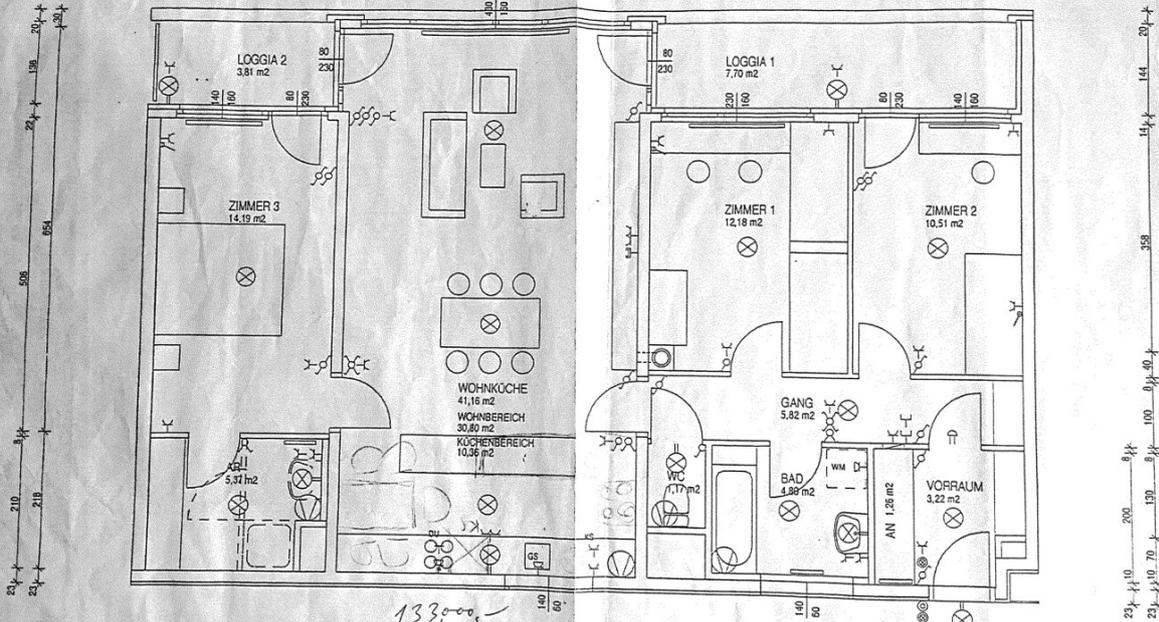
TYP D2

4. OBERGESCHOSS

LOGG. 11,51 M2

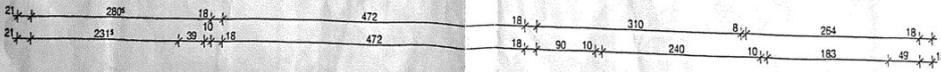
TOP 7/58

GES. 111,19 M2



133.000,-

17.000,-



## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Wohngefühl: Großzügige 4 Zimmer-Wohnung im Herzen der Donau City**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der begehrten Wiener Donau City verbindet modernes Stadtleben mit höchstem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von rund 100,00 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen 12,00 m<sup>2</sup> großen Außenbereich bietet sie viel Platz für Paare, Familien oder all jene, die ein stilvolles Zuhause mit perfekter Infrastruktur suchen. Wohnen in der Donau City verbindet urbanes Leben mit Natur, internationalem Flair und moderner Infrastruktur. Sie ist besonders attraktiv für Menschen, die ein dynamisches, komfortables und zugleich entspanntes Lebensumfeld suchen.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Wohnung finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

### **Hier sind die wichtigsten Vorteile zusammengefasst:**

- Moderne Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Nähe zur Natur, Donaupark, Donauinsel
- Attraktiver Lebensstil
- Sicherheit und Sauberkeit
- Freizeit und Kultur
- Zukunftsorientierter Stadtteil

# **IHRE INVESTITION: EUR 696 000,00**

**Übergabe ab sofort!**

**Die Wohnung ist bis September 2025 noch befristet vermietet und ab Oktober 2025 bestandsfrei!**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap