

**PREISREDUZIERT ! OBERE ALTE DONAU ! TOP LAGE !**



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 7777**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



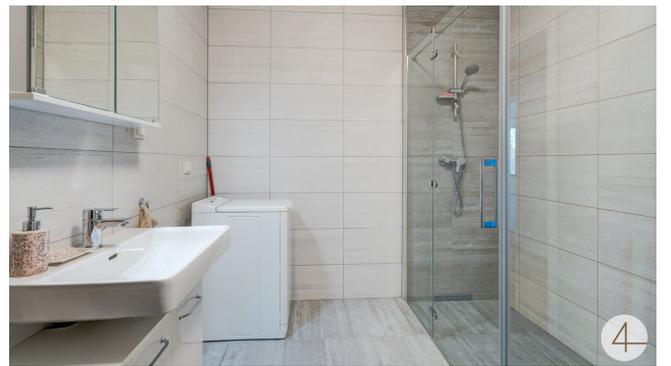
**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772



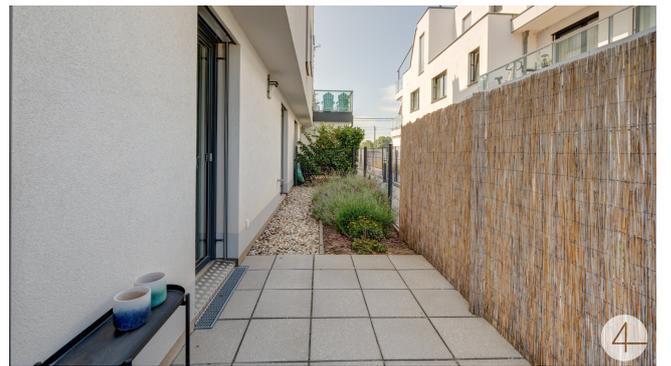






















Vorraum	7,31 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
Schrank raum	5,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,55 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>70,35 m<sup>2</sup></b>
Garten 1	5,25 m <sup>2</sup>
Garten 2	9,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>85,30 m<sup>2</sup></b>

4

# Objektbeschreibung

Die Kurzbeschreibung für eilige Leser:

- 54 m<sup>2</sup> große Wohnung in 1220 Wien
- + Terrasse mit mehr als 16,8 m<sup>2</sup>
- Aufteilung: Gang, 1 Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 großzügiger Wohn-Essbereich, separates WC und Bad mit Dusche
- TOP LAGE
- 2. Zimmer - zentral begehbar über den Gang
- Kellerabteil
- geringe Betriebskosten
- U1 - Nähe - Donauzentrum
- gepflegtes Wohnhaus
- geringe Energiekosten
- Stellplatz in der Garage inkludiert
- Baurechtswohnungseigentum (läuft noch bis JAHR 2115)

## **Die Wohnung:**

Durch einen kleinen aber gut konzipierten Vorraum gelangen Sie in die Wohnung, rechterhand ist ein WC und linkerhand eine Nische wo Platz für Schuhwerk und Jacken etc. Platz findet. Rechts weiter geht es in den Wohn-Essbereich, der sehr gut und angenehm aufgeteilt ist. Die Küche macht einen sehr gepflegten Eindruck und ist im Kaufpreis inkludiert. Durch diesen Wohn-Essbereich gelangen Sie auch auf die Terrasse der Liegenschaft, die sich für Abende zum Buch lesen oder ein kleines Grillfest mit den Freunden oder der Familie ideal anbietet. Im weiteren gibt es einen Schrankraum der den Zugang zum Schlafzimmer als auch dem Bad mit Waschmaschinenanschluss bietet. Auch vom Schlafzimmer aus können Sie die Terrasse (an der Stelle jetzt als Blumenbeet genutzt) betreten.

## **Das Wohnhaus:**

Das Wohnhaus macht einen sehr gepflegten Eindruck. Die Eigentümergemeinschaft hat im letzten Jahr die Hausverwaltung gewechselt. Über den Aufzug oder ein paar Stiegen ist dann der Kellerbereich zu erreichen, das Abteil bietet viel Platz da es knapp 9m<sup>2</sup> hat.

**Die Garage:** ebenso im Kaufpreis inkludiert, ein Garagenplatz mit der Nummer 6.

## **Betriebskosten, Baurechtszins und Heizung:**

Die Betriebskosten halten sich in einem akzeptablen Rahmen und belaufen sich aktuell auf 188,85€ (Wohnung) und 36,15€ (Garage) Hierbei ist die Rücklage schon inkludiert.

Der Baurechtszins beläuft sich Halbjährlich auf: 1054,29€ (stand August 2024)

Die Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten liegen (2022) bei: 235,9€

## **Infrastruktur:**

### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in der Nähe, darunter öffentliche und private Einrichtungen.
- **Schulen:** Die Umgebung bietet Volksschulen, Mittelschulen und Gymnasien mit Schwerpunktprogrammen.

- **Hochschulen:** Die Universität für Bodenkultur und die Wirtschaftsuniversität Wien sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

### **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:** Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in der näheren Umgebung.
- **Apotheken:** Apotheken wie die Alte Donau Apotheke sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Donauspital (SMZ Ost) liegt etwa 10 Autominuten entfernt und bietet umfassende medizinische Versorgung.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Nahversorger:** Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer sind in der Umgebung gut vertreten.
- **Shopping:** Das Einkaufszentrum Donau Zentrum, eines der größten Wiens, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Shopping- und Gastronomieangebot.
- **Lokale Anbieter:** Zahlreiche Restaurants und Cafés entlang der Alten Donau laden zum Verweilen ein.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:** Die U1-Station "Alte Donau" ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Bus:** Buslinien wie der 20B verkehren regelmäßig in der Umgebung.

- **Schnellbahn:** Die Station "Wien Floridsdorf" bietet Anschluss an weitere regionale und überregionale Verbindungen.

#### **Auto:**

- **Straßenanbindung:** Die Adresse ist über die A22 und die Donauuferautobahn gut angebunden.
- **Fahrzeit ins Zentrum:** Etwa 15 Minuten je nach Verkehrslage.

#### **Besonderheiten:**

- **Freizeit und Erholung:** Die Obere Alte Donau ist ein beliebtes Ziel für Wassersportarten wie Schwimmen, Rudern oder Stand-Up-Paddling. Zudem laden gepflegte Spazierwege und zahlreiche Liegewiesen zur Erholung ein.
- **Wohnqualität:** Die Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur, ideal für Familien, Pendler und Erholungssuchende.

Diese Adresse bietet eine perfekte Balance aus urbaner Anbindung und naturnahem Lebensstil in einem der schönsten Erholungsgebiete Wiens.

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.