

**2 Zimmer mit Loggia mit Fitness und Sauna im Haus!**



**Objektnummer: 3575**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Adresse           | Donau-City-Straße                 |
| Art:              | Wohnung                           |
| Land:             | Österreich                        |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                         |
| Baujahr:          | 2015                              |
| Zustand:          | Gepflegt                          |
| Alter:            | Neubau                            |
| Wohnfläche:       | 51,34 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:       | 61,58 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:           | 2                                 |
| Bäder:            | 1                                 |
| WC:               | 1                                 |
| Keller:           | 3,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:  | A+ 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 419.000,00 €                      |
| Betriebskosten:   | 185,39 €                          |
| Heizkosten:       | 64,00 €                           |
| USt.:             | 27,44 €                           |
| Provisionsangabe: |                                   |

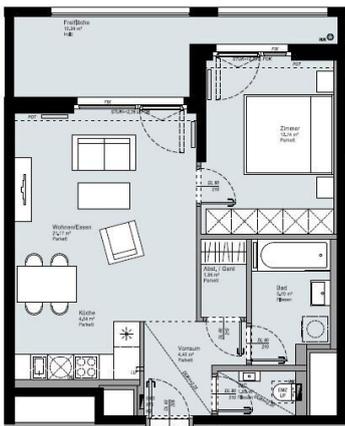
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



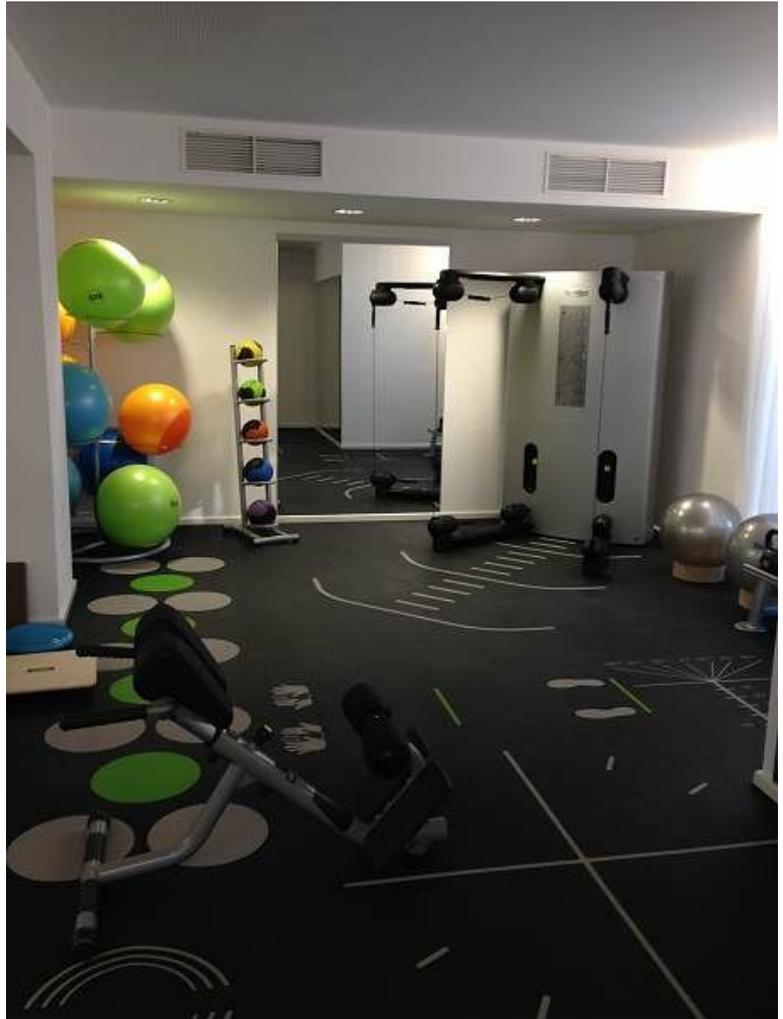
**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE



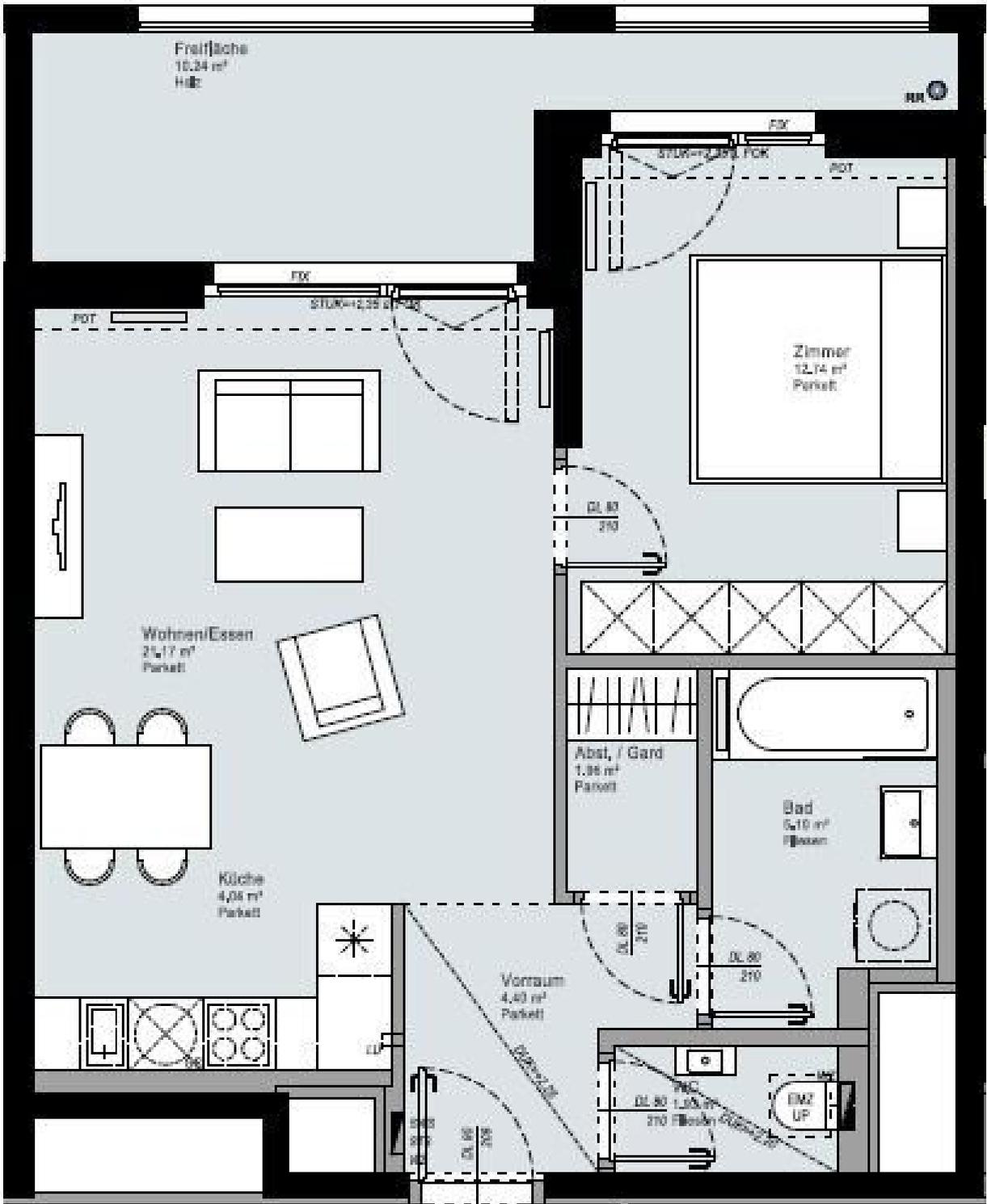












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine sehr schöne Neubau 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Haus mit Fitness und Sauna im Haus!**

Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattung, wie etwa die brandneue Markenküche, elektrische Fußbodenheizung in den Bädern, Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, Belüftungssystem, Alarmanlage, Video-Interfon, Sicherheitstür, etc.

Die Wohnung verfügt über raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerte Loggia mit südwestlicher Ausrichtung mit ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche, die von jedem Zimmer aus separat begehbar ist. Insgesamt sind es 61,58 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive der vorgelegerten loggia.

Eine massive Sicherheitstür und die Alarmanlage sorgen für Ihre Sicherheit. Zudem verfügt sie zusätzlich über eine Gegensprechanlage mit Video-Interfon.

Die Leiner-Wohneinbauküche ist mit Siemens-Geräten: (Kühl/Gefrierkombination, Backofen, Ceran-Kochfeld und Dunstabzugshaube, Geschirrspüler (Bosch)).

Die Wohnung ist sehr hell und auch sehr gut geschnitten.

Im Haus steht Ihnen ein **Fitnessraum und eine Sauna** für Ihr Wohlbefinden zur Verfügung (in den Betriebskosten bereits inkludiert).

Ein Concierge- Dienst, sowie eine hauseigene Garage, die selbst für Besucher ausreichend Stellplätze bietet, komplettieren dieses Angebot ab.

Ein Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum stehen dem Mieter auch zur Verfügung.

### **Ausstattungsmerkmale:**

sehr schöne und moderne Einrichtung, Sicherheitstür; Alarmanlage; Parkettböden; Keramikfliesen im Bad; Temperatursteuerung; Raumthermostat; Kabel-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden, Belüftungssystem, Loggia mit

Beleuchtung und Bewässerung und sehr schönem Ausblick!

Die Wohnung hat raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerte Freifläche / Loggia mit südwestlicher Ausrichtung mit ca. 10 m<sup>2</sup> Freifläche, die von jedem Zimmer aus begehbar ist. Licht, Steckdosen und Wasseranschluss vorhanden.

Die Bäder sind mit einer Fußbodenheizung, Badewanne, Waschmaschine und Spiegelschrank ausgestattet. Mittels Raumthermostat können Sie die Heizung optimal steuern. Geheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung. Ausserdem hat die Wohnung eine massive Sicherheitstür und ist alarmgesichert, zudem verfügt sie zusätzlich über eine Gegensprechanlage mit Video-Interfon-Gegensprechanlage. Zusätzlich steht Ihnen ein Einlagerungsraum zur Verfügung.

Ein Concierge- Dienst, sowie eine hauseigene Garage, die selbst für Besucher ausreichend Stellplätze bietet, komplettieren dieses Angebot ab.

#### **Lage:**

Das Austria Center Vienna liegt ca.100m von dem Donau-City DC-Living Apartment, die UNO nur 5 Gehminuten entfernt (unmittelbar daneben);

die Donauinsel erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Minuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist 17 km oder eine halbe Stunde Fahrzeit entfernt.

**Nähe: VIC / UNO / STRABAG /ARES TOWER / TECH TOWER / DC Tower / U1 -  
Kaisermühlen**

#### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 419.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,5 % + 20 % MwSt. + Barauslagen +  
Beglaubigungen

Reparaturrücklage zum Stichtag 30.09.2024: € 500.138,60

### **Dienstleistung für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herr Paunovic Radisa: Tel.: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547)

Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) WEB: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap