

Wohnen an der Alten Donau! Das Beste aus Stadt & Natur



seitlicher Donaublick

Objektnummer: 5333/5848

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,57 m ²
Nutzfläche:	91,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,93 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	247,42 €
USt.:	30,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

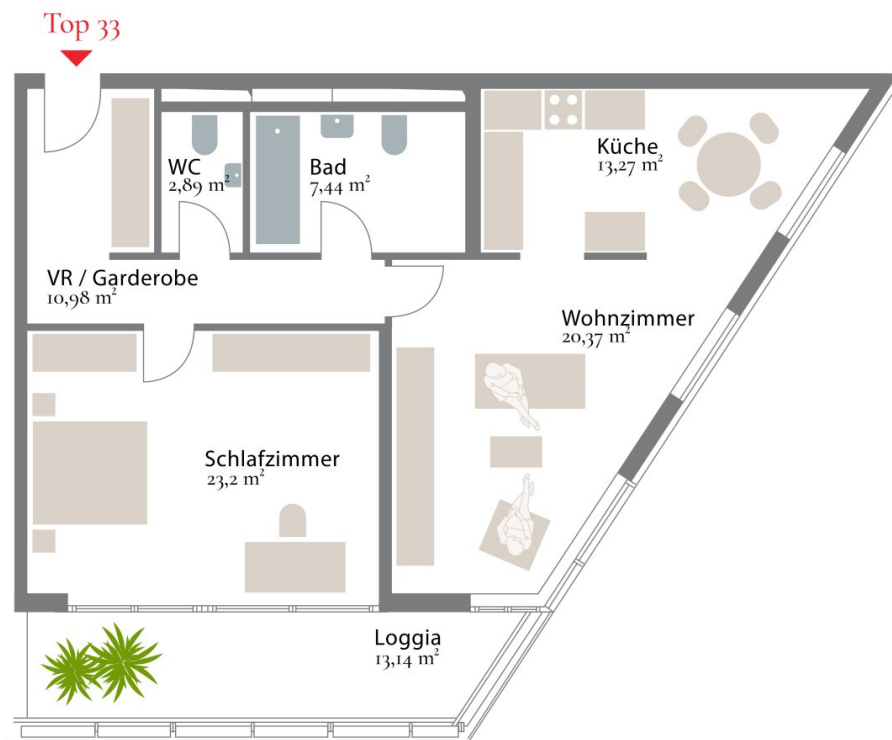
IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b











Variante 2-Zimmer Wohnung (Ist-Zustand)

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Direktlage an der Alten Donau! Loggia mit Westblick & anmietbare Garage!

In beehrter Gegend unmittelbar an der Alten Donau liegt Ihre zukünftige, großzügig geschnittene **2 Zimmer-Wohnung**. Mit wenigen Schritten gelangen Sie zu den erholsamen Schiffsanlegestellen und Erholungssoasen der Alten Donau.

Ob Sie in der **UNO-City** arbeiten und den kurzen Weg von und zur Arbeit genießen oder einfach nur gerne modern wohnen am **Hotspot** der Alten Donau. All dies finden Sie hier vereint. Eine perfekte Infrastruktur bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Shopping Erlebnisse.

Am Wochenende stehen Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten der Alten Donau zur Verfügung. Von wunderschönen Radtouren bis hin zum Ausspannen im "Alten Arbeiterstrandbad", welches in wenigen Metern Entfernung liegt. Die Wohnung spricht durch Ihre Möglichkeiten sowohl Pärchen, als auch Kleinfamilien an.

Die zahlreichen zusätzlichen Assets wie **Concierge**, atemberaubende **Aussichtsplattform** und großzügige Aufenthaltsräume für Feiern und Sportaktivitäten sind nur wenige Tools die Sie künftig genießen.

Überblick in Kürze

- seitlicher **Ausblick über die Alte Donau**
- Vorraum in L-Form mit extra Garderobenbereich
- großer Nebenraum - derzeit als Schlafraum und Büro in Eins genutzt
- Süd-Westliche Loggia mit Fernblick
- großer, offener Wohnbereich
- offene Wohnküche mit angrenzenden Essbereich

- modernes Bad mit Dusche & WC
- separates, großzügiges **Gäste WC** mit Handwaschbecken
- große allgemeine **Dachterrasse** mit Blick zur Donau in rund 60 Meter Höhe
- **Betriebskosten** in Höhe von **€ 425,48** beinhalten Strom, Lift- und Erhaltungskosten
- **Zustand sehr gepflegt**

Ihr **KFZ** können Sie zu günstigen Konditionen in der Tiefgarage des Hauses stressfrei auf einem der freien, über die Hausverwaltung **anmietbaren Duplex-Stellplätze** parken.

Die Lage ist unschlagbar – mit einer perfekten Verkehrsanbindung über U-Bahn (**U1 Alte Donau**) gelegen genau vor Ihrer Haustür, Bus (**20A, 20B, 93A** uvm.), Straßenbahn (**25**) und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, sind in unmittelbarer Nähe. Ganz zu schweigen von den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Wichtig! Die Wohnung wird geräumt übergeben! Sämtliche private Möbel auf den Bildern werden vom Eigentümer entfernt!

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap