

Inserat ID: 169240

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 639000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 66.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 83.2m<sup>2</sup>

## DC-LIVING: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Wellnessbereich nahe der UNO-City!



Zum Verkauf gelangt hier eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung (83 m<sup>2</sup> inkl. 17 m<sup>2</sup> Loggia) in Top-Lage Wien-Donaucity.

Die Wohnung verfügt über raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerten Loggia, die von jedem Zimmer aus separat begehbar ist.

Von der Loggia genießen Sie einen herrlichen Stadtblick / Fernblick auf die Neue Donau, DC-Skyline. Sie ist modern ausgestattet und zentral gelegen.

Highlights: Helles Wohnzimmer mit Luxusküche & Smart-Home, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, separates WC, Südwest-Loggia mit Donaublick ? von allen Zimmern begehbar.

Moderne Ausstattung:

Parkett, Fußbodenheizung im Bad, Sicherheitstür, Alarmanlage; alle Wohnräume mit Telekabel, A1, Sat-Anschlüssen, Innen-Jalousien, Vorhängevorrichtung, Sprinkler, Rauchmelder, Frischluftbelüftungssystem, raumhohe Fenster mit 3-fach-Verglasung und Heizkörper; Keramikfliesen im Bad; Kabel-, SAT-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden, Belüftungssystem, Sprinklersystem, Rauchmelder; Loggia mit Wasserentnahmestelle, Beleuchtung und Bewässerung und tollem Ausblick.

Geheizt wird mittels Fernwärme (Zentralheizung).

Das Bad ist mit einer Fußbodenheizung (elektrisch) ausgestattet. Mittels Raumthermostat können Sie die Heizung individuell steuern.

Smarthome-Installation für Licht etc.

Gemeinschaftsräume der Anlage: Fahrradraum, Kinderwagenraum, Sauna und Fitnessbereich; Concierge; Besucherparkplätze;

Energieausweis: (HWB-Klasse) A mit 21 kWh/a/m<sup>2</sup>.

Lage: U1 Kaisermühlen, VIC/UNO, Donauinsel & Austria Center in fußläufig erreichbar, Flughafen 30 Min.

Reparaturrücklagenstand: ? 513.500,20 zum 30.06.2025

Konditionen: Kaufpreis: ? 639.000,-- (Eigennutzer + Anleger): verkauft wird Privat ohne USt.

Den Garagenstellplatz (extra groß / Diplomatenparkplatz) kann man für ? 50.000.? zusätzlich erwerben.

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: ? % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Hinweise:

Besichtigungen nur nach Absprache mit dem jetzigen Mieter möglich, daher ersuchen wir Sie um eine Anfrage mit Ihren Terminvorschlägen zur leichteren Terminkoordination!

\* Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann danach selbst bezogen werden oder neu vermietet werden.

\*\* Auch die Möglichkeit dass der Mieter (nach dem Kauf) vorzeitig auszieht, bei Eigenbedarf ist gegeben.

Der Mieter ist bereit ab Kenntnissetzung binnen 3 Monaten auszuziehen.

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) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie &uuml;ber 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <500m 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 <1.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 83.2m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 21m<sup>2</sup>

hwbklasse: A+m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 639000€

Nebenkosten: 206.13€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at