



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 162403

erstellt am : 12.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 990000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 81.72m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

## **Stilvoll möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick am Donaukanal ? Urbanes Wohnen neu definiert!**



Urbanes Leben mit Weitblick am Donaukanal Zwischen dem pulsierenden Business-Cluster TownTown und der grünen Oase Prater wächst ein neues Wahrzeichen Wiens empor: Direkt am Ufer des Donaukanals gelegen, bildet das markante Ensemble aus drei eleganten Hochhäusern den Kern eines neuen, lebendigen Stadtteils ? innovativ, vielfältig und perfekt vernetzt.

Wohnen auf höchstem Niveau ? Eleganz, Stil und Großzügigkeit im Herzen der Stadt

Diese stilvolle Wohnung vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Funktionalität und Lebensqualität. Auf rund 80 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein

lichtdurchflutetes Raumkonzept, das mit durchdachter Aufteilung und exklusiver Ausstattung begeistert. Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine einladende Atmosphäre, edle Bodenmaterialien und bodentiefe Fenster, die ein unvergleichliches Wohngefühl schaffen.

Die Wohnküche überzeugt mit klaren Linien und hochwertigem Equipment ? ein idealer Ort für kulinarische Entfaltung und gemütlichen beisammensitzen.

Zwei ruhige Zimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten mit Wohlfühlfaktor ? ob als stilvolles Schlafzimmer, elegantes Büro oder charmantes Gästezimmer.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Loggia sowie auf die große Terrasse, die zusätzlich auch von den beiden anderen Zimmern aus begehbar ist.

Das Badezimmer ist eine wahre Wellness-Oase: edle Armaturen, feinste Materialien und viel Platz für luxuriöse Pflege. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen repräsentativen Vorraum mit ausreichend Stauraum und Garderobenfläche.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen ? sie ist ein Statement für Individualität und gehobenen Lebensstil. Hier verbinden sich städtische Lebensqualität mit Ruhe und Rückzug in einem eleganten Ambiente.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für ? 55.000,- erworben werden.  
Für die stilvolle Komplettmöblierung fällt ein zusätzlicher Betrag von ? 35.000,- an.

Raumaufteilung:

Wohnküche

Modern geschnitten mit ausreichend Platz für Arbeitsflächen und Küchenmöbel. Auch ein kleiner Esstisch findet hier bequem Platz ? perfekt für schnelles Frühstück oder gemütliches Abendessen. Insgesamt ein großzügiger Raum mit Platz für ein großes Sofa, Couchtisch und eine TV-Ecke. Ideal für gemütliche Abende oder geselliges Beisammensein. Die Fensterfront bringt viel Licht in den Raum.

Zimmer 1 & Zimmer 2

Beide Zimmer sind gleich groß und flexibel nutzbar ? als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Anordnung lässt individuelle Einrichtungsideen zu.

Bad

Großzügig bemessen mit Badewanne, Waschbecken und Platz für eine Waschmaschine oder zusätzlichen Stauraum.

WC

Separat vom Bad ? praktisch für Besuch oder Mehrpersonenhaushalte.

Abstellraum

Ein kleiner, aber nützlicher Raum für Reinigungsgeräte, Vorräte oder alles, was nicht im Alltag sichtbar sein soll.

Vorraum

Einladender Eingangsbereich mit Potenzial für Garderobe und Stauraum ? das verbindende Element zwischen den Zimmern.

Loggia & große Terrasse

Von jedem Raum begehbar

Fakten:

- Großzügiger Eingangsbereich/Lobby
- Parkähnliche Freiflächen
- Party & Barbecue Lounge
- Sportplatz
- Spielplätze
- Gemeinschaftsterrassen mit atemberaubenden Ausblick
- Rooftop Pool
- Concierge Service
- Eventküche
- Waschsalon
- Kindergarten
- Gastronomie
- Fahrradraum
- Klimaanlage
- Videogegensprechanlage
- Shops und Lebensmittelhandel
- Direkter Zugang zum Donaukanal

Lage und Infrastruktur:

Die Adresse liegt im Herzen des dritten Wiener Gemeindebezirks und bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Lage, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Hier ein Überblick über die wichtigsten Standortvorteile:

Lage

Direkt am Donaukanal gelegen ? mit Zugang zu Spazier- und Radwegen entlang des Wassers

Eingebettet zwischen dem Business-Hub TownTown und dem grünen Prater, Wiens größtem Park

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt ? ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber

## Verkehrsanbindung

U-Bahn: U3-Station ?Schlachthausgasse? in unmittelbarer Nähe

Straßenbahn & Bus: Linie 18 sowie mehrere Busverbindungen sorgen für schnelle Mobilität

Bahnhof: Der Hauptbahnhof Wien ist in ca. 15 Minuten erreichbar

Flughafen: Mit dem Auto in rund 15 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat

## Infrastruktur & Nahversorgung

Shops & Gastronomie: Supermärkte, Cafés und Restaurants direkt im Triple-Areal

Freizeit & Erholung: Rooftop-Pool, Gemeinschaftsterrassen, Fitnessbereiche und Spielplätze

Dienstleistungen: Concierge-Service, Eventküche, Party- & BBQ-Lounge

Nachhaltigkeit: Energieversorgung über Donaukanal-Flusswasser, grüne Freiflächen durch Überplattung der Autobahn

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Tatiana Hanzl telefonisch unter +43 677 6195 9633 oder per E-Mail: [th@novel-real.at](mailto:th@novel-real.at)

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Kinder & Schulen  
Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität & Höhere Schule <500m  
Nahversorgung  
Supermarkt <500m  
Bäckerei & Einkaufszentrum <500m  
Sonstige  
Geldautomat <1.500m  
Bank & Post <500m

&lt;1.000mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss  
&lt;500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 81.72m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 23.84m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at