

Inserat ID: 192406

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 975000€

Straße: Kugelfangasse

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

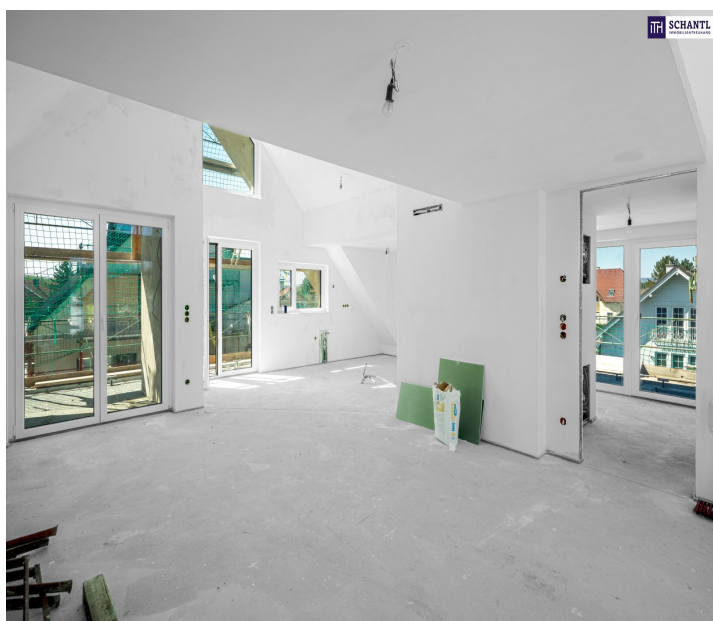
Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@schantl-ith.at

Wohnfläche: 141.69m²

Nutzfläche: 157.09m²

Exklusives Wohnambiente zwischen Alter und Neuer Donau



Ein Zuhause mit Stil, Komfort und durchdachtem Konzept

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung mit drei Zimmern und ca. 157 m² Wohnnutzfläche ? ein Zuhause, das Raum für Familienleben und persönliche Entfaltung schafft.

Diese Wohnung begeistert mit einem klaren Wohnkonzept, das Funktionalität, zeitlose Eleganz und architektonischen Anspruch auf gelungene Weise vereint.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich ? lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit direktem Zugang zu zwei weitläufigen Terrassen. Hier lässt sich der Alltag ebenso entspannt gestalten wie das gesellige Beisammensein mit Familie und Freunden.

Zwei Häuser. Vier Rückzugsorte.

The River Twins umfasst zwei exklusive Wohnhäuser mit jeweils nur zwei außergewöhnlichen Wohneinheiten ? ein Konzept, das Privatsphäre und Raum für Individualität garantiert.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen erstrecken sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bieten durchdachte Grundrisse mit viel Licht.

Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum und schaffen echte Lebensqualität unter freiem Himmel.

Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein im Abendlicht ? hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz im Freien.

Ein Wohngefühl, das bleibt.

Für Ihr KFZ können Sie zusätzlich einen Stellplatz vorm Haus zum Kaufpreis von ? 20.000,- erwerben. An den Stellplätzen werden Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ermöglicht und eine entsprechende Leerverrohrung vorbereitet

Baurecht:

Bitte beachten Sie das die Objekte auf Baurechtsgrund gebaut sind und somit zusätzlich zu den monatlichen Kosten ein Baurechtszins anfällt wie ausgewiesen. Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde bis zum 31.12.2080 abgeschlossen.

Baurechtszins monatlich: ? 310,16

Belagsfertig:

Die Einheiten werden im belagsfertigen Zustand angeboten und können ? je nach Wunsch ? individuell an die Vorstellungen der Käufer angepasst werden.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

Individuelles Expose

Grundbuchauszug

Baurechtsvertrag

Vorläufiges Nutzwertgutachten

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grundrisse aller Einheiten inkl. Aufstellung der monatlichen Kosten

Verkehrsanbindung

U-Bahn-Station U6 Neue Donau (ca. 8 min zu Fuß)

U-Bahn-Station U1 Alte Donau (ca. 7 min mit dem Fahrrad)

Buslinien 20a, 20b (ca. 1 bis 3 min zu Fuß)

The River Twins ? perfekt gelegen für ein aktives, naturverbundenes Familienleben mitten in der Stadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die Donauufer-Autobahn, die alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte verbindet.

Nahversorgung

Supermarkt BILLA (ca. 7 min mit dem Auto)

Millennium City (ca. 8 min mit dem Auto)

SPAR (ca. 8 min mit dem Auto)

Bildungseinrichtungen

Städtischer Kindergarten (ca. 2 min zu Fuß)

Schulen (ca. 10 bis 15 min zu Fuß)

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!

Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 141.69m²

Nutzfläche: 157.09m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.7m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.68m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 975000€

Nebenkosten: 339.26€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Sagmeister

Tel.: +43 660 60 11 222

E-Mail: tatiana.sagmeister@schantl-ith.at