



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197591

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 330900€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

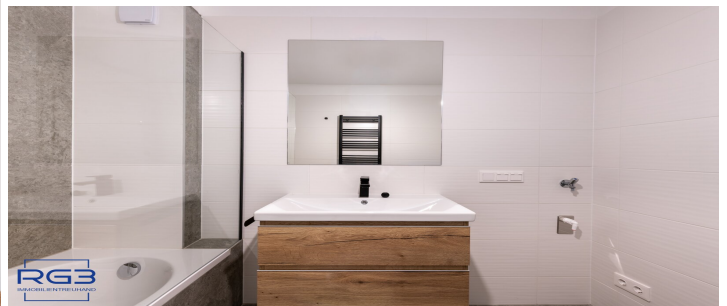
Richard Gstettner

Tel: 0676 3121180

office@rg3-immo.at

Wohnfläche: 54.51m<sup>2</sup>

## Sehr sonnige neue Top-Wohnung nahe der Alten Donau



Diese Top Immobilie befindet sich in der 1. Etage und hat eine Wohnfläche von ca. 54,51 m<sup>2</sup>. Sie hat einen Abstellraum und einen Kellerraum, der mit dem Lift erreichbar ist. Ein Garagenplatz ist optional zu haben. Die gesamte Wohnanlage ist auf einem Baurechtsgrundstück gebaut worden, den Bauzins dafür haben wir in der Kostenaufstellung unter Sonstiges angeführt.

Mit dem Lift fahren Sie bequem in den ersten Stock. Sie betreten die Wohnung und spüren sofort: alles ist neu, alles ist ruhig, alles passt zusammen. Rechts befindet sich ausreichend Platz für Garderobe und Jacken. Links liegt das moderne Badezimmer mit extra Toilette, klar gestaltet,

hochwertig ausgeführt.

Geradeaus öffnet sich der Wohnbereich. Hier geht der Küchenraum fließend in das großzügige Wohnzimmer über. Der Raum ist angenehm geplant, hell und sehr gut möblierbar. In das Schöafzimmer gelangen Sie fliesend vom Wohnzimmer. Ob Wohnzimmer oder Schlafzimmer, Sie gelangen direkt auf die Loggia mit einem wunderbaren Blick in den Südwesten Richtung Alte Donau, zu der Sie nur ca. 170m Gehweg haben.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde schlüsselfertig ausgeführt. Die Wohnung wird mittels Betonkernaktivierung und Deckenheizung über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Eine hochwertige Neubauwohnung in sehr guter Lage ? modern und sofort beziehbar

Bei eine Online Anfrage bekommen Sie von uns die Baubeschreibung um sich über Details informieren zu können.

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus &lt;3.500m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;1.000m Universität  
&lt;2.000m Höhere Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 54.51m<sup>2</sup>

Zimmer: 1.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 330900€

Nebenkosten: 97.45€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Gstettner

Tel.: 0676 3121180

E-Mail: office@rg3-immo.at