



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 55393

erstellt am : 17.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769637€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

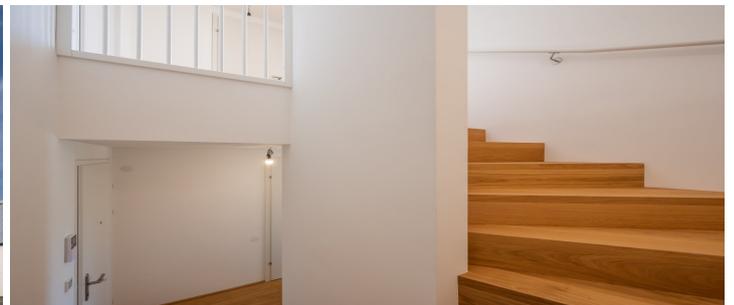
Rene Rene

Tel:

rm@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 112m<sup>2</sup>

## **WIENER WASSER WOHNEN: Premium 5-Zimmer Neubaumaisonette mit Terrasse, Balkon und Dachgarten nahe Alte Donau!**



Das Projekt "WIENER WASSER WOHNEN"

Zum Verkauf gelangen insgesamt 22 exklusive Neubaueigentumswohnungen nur wenige Gehminuten von der Alten Donau entfernt und natürlich auf Eigengrund gelegen! Dieser moderne Neubau, bei dem sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung viel Wert gelegt wurde, besticht durch die sehr gut durchdachten Raumaufteilungen, bei denen Wohnkomfort und großzügige Freiflächen an ersten Stelle stehen. Ziel der Planung war es, ein terrassiertes Gebäude mit großzügigen Freibereichen zu schaffen, das sich harmonisch in das

dort entstehende Stadtentwicklungsgebiets &quot;Quartier an der Schanze&quot; einfügt. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 46m<sup>2</sup> bis ca. 120m<sup>2</sup> (2-5 Zimmer) und jedes Objekt verfügt über tolle Außenflächen. Parkmöglichkeiten befinden sich gegen Aufpreis in der eigenen Tiefgarage.

Bei der hier zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um Top 13, welche sich über 1.Obergeschoss und zweites Obergeschoss erstreckt:

Wohnfläche: ca. 112m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse/Garten: ca. 66m<sup>2</sup>

5 Zimmer

Tolle Raumaufteilung:

1. Obergeschoss:

Vorraum

Badezimmer mit WC und Wanne

Abstellraum

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Balkon

2. Obergeschoss:

Vorraum

Badezimmer mit WC und Dusche

Wohnküche

Zimmer

Terrasse

Dachgarten

(siehe Verkaufsplan und Animationen)

Lage/Verkehrsanbindung:

Das Projekt wiwawo liegt an der Adresse Drygalskiweg 51, 1210 Wien, in sehr guter Lage des Stadtentwicklungsgebiets &quot;Quartier an der Schanze&quot;. Der neue Stadtteil entsteht im Südosten von Floridsdorf. Das Projektgebiet gehört zum Stadtentwicklungsgebiet Donaufeld und zeichnet sich vor allem durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Alte Donau aus. Die Strandbäder der Alten Donau sowie der Donaupark sind fußläufig erreichbar und bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Zugleich bietet das nahegelegene Donauzentrum mit seinen über 200 Shops alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten. Die U1 Station Kagran ist fußläufig innerhalb von 6 Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man die Wiener Innenstadt in 15 Minuten. Die Straßenbahnstationen 2, 25 und 26 befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

Fertigstellung/Zustand:

Die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) im Erstbezug verkauft. Es handelt sich um einen ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau. Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zukommen. Hier nur die wichtigsten Eckpunkte:

Holz-Alu Fenster und Terrassentüren  
Vorbereitung elektrische Außenjalousien/Raffstores  
Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für Heizung und Kühlung  
Fußbodenheizung  
Liftanlage  
Kellerabteile  
allgemeiner Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

Kfz-Stellplätze:

In der hauseigenen Tiefgarage können großzügige Stellplätze erworben werden. Die Preise hierfür belaufen sich auf EUR 25.000.- und sind nicht im unten genannten Kaufpreis inkludiert.

Preis:

Der Preis für diese schlüsselfertige Wohnung beträgt EUR 846.600.-. für Eigennutzer.

Für Anleger beträgt der Kaufpreis: 769.637 + 20% Ust

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten werden sich auf ca. 2,5? pro m<sup>2</sup> netto (exkl. Liftbetriebskosten) belaufen.

Vertragserrichtung:

Mit der Errichtung des Vertrags und der grundbücherlichen Durchführung desselben wird die Kanzlei Steiner Hofstetter Rechtsanwälte GesbR zu folgenden Konditionen beauftragt:

Honorar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Beratungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;2.500m  
Krankenhaus &lt;3.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 112m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 25.2m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 769637€

## Kontaktinformationen

Vorname: Rene

Nachname: Rene

E-Mail: [rm@adonia-immobilien.at](mailto:rm@adonia-immobilien.at)