



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213780

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2490000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 147.78m²

Grundfläche: 855m²

Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Luxus Gartenwohnung | 1. Reihe Alte Donau



Absolute LUXUS Gartenwohnung | 1. Reihe Alte Donau mit fantastischem Ausblick über die Skyline

Wien: Die Stadt mit der besten Lebensqualität weltweit

Mit großem Stolz präsentieren wir Ihnen die Luxus-Gartenwohnung mit atemberaubendem Ausblick über die alte Donau und die Skyline Wiens:

Diese Gartenwohnung mit Haus-Charakter offenbart Ihnen ein architektonisches Meisterwerk der

Superlative. Im Stil der modernen Neubauvilla vereinen sich Niveau und Anspruch in einzigartiger Weise. Privatsphäre in den ausgedehnten Wohnräumen welche fließend in den großzügigen Garten einfließen, bieten Ihnen ausreichend Raum für die Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühloase. Das optische Highlight: Die exklusive Front-Vollverglasung für viel Licht und stets perfektem Ausblick.

In südwestlicher Richtung können Sie in Ihren eigenen Garten auf seltenem Eigengrund (absolute Rarität) sehen. Von dort aus erstreckt sich der weit schweifende Blick über die Alte Donau und die Skyline der Donau City. Es wird in jeglicher Hinsicht deutlich, was ein Wohnambiente der Extraklasse ausmacht. In perfekter Verkehrsanbindung (sowohl PKW als auch öffentlich) und grüner Lage befinden Sie sich in optimaler Nähe zum Zentrum. Dieses Juwel liegt direkt im angrenzenden Naturschutzgebiet und Nah-Erholungszentrum.

In angenehmer Privatsphäre leben Sie nur 1 Minute weit vom Wasser entfernt. Der Terrassen- und Gartenzugang ist Ihnen in jedem Fall sicher. Solch eine erstklassige Umsetzung des Raumkonzepts gibt es nur selten. Auf der Suche nach etwas Besonderem sind Sie mit der Luxuswohnung Alte Donau garantiert fündig geworden.

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 148 m²

Anteil am Eigengrund: Gesamtgröße ca. 855 m²

Großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 75 m²

Siehe Bilder, teilmöbliert, vollmöbliert möglich, nach Absprache

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Baujahr: ca. 2015

Perfekte Anbindung mit der U1 Alte Donau, auch verkehrstechnisch sofort im Zentrum mit dem PKW

Niedrigenergiehaus mit geringen Betriebskosten (nur ca. 170 € pro Monat)

Heizung: Fußbodenheizung, Kamin

Kühlung: Klimaanlage

Premium-Küche mit Geräten von Gaggenau & Co

Zimmer: 3 (mit einem kleinen Umbau sind 2, 3 oder 4 Zimmer möglich)

Gärten: 2 (Vorgarten + Garten gesamt ca. 174,77 m²)

Terrasse: 1 (ca. 60,55 m²)

Garage: 1 (ca. 30 m²)

Stellplätze: 4 Stellplätze (2 innen + 2 außen)

Bäder: 1

WCs: 1

Weitere Details:

Das großzügige Entree dieses Juwels geht in den ca. 75m² großen Wohn-Essbereich über. Im typisch modernen Stil des Lofts ist sowohl die Küche als auch der Essbereich offen gehalten. Im Schlafzimmer befindet sich ein integrierter Ankleideraum. Hieran grenzt das großzügige Bad mit Badewanne und Dusche. Auf der anderen Seite des Flurs stehen Ihnen noch zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das absolute Highlight dieser Ebene ist wohl die vorgelagerte Terrasse, über deren Ausgang Sie in Ihren gepflegten Garten gelangen. Auf beiden Seiten sorgt die moderne Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur. Die Heizkosten fallen dank der großzügigen Glasflächen und der optimalen Isolierung vergleichsweise gering aus. Absolut energieeffizient

kommt der Komfort in jedem Fall nicht zu kurz. Diese Luxuswohnung an der Alten Donau ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dank des Kamins wird das einzigartige Wohnambiente zur Vollkommenheit abgerundet und rüstet auch für eine Übergangszeit mit gemütlicher Wärme und Wohlempfinden im Wohnbereich.

Eigengrund mit Seltenheitswert:

Ihr neues Zuhause ist bereits zum Teil möbliert und sofort bezugsfertig. Sie erwerben Ihr privates Eigentum inklusive Garage welches auf einen seltenen Eigengrund aus dieser Umgebung erbaut wurde.

Ein Wohngenuss, welcher schwer in Worte zu fassen ist.

Machen Sie sich selbst einen Eindruck und lassen Sie sich von mir durch Ihre potentielle Traumwohnung führen:

Dafür stehen ich rund um die Uhr zur Verfügung. Ich freue mich auf Sie.

Kaufpreis: ? 2.490.000,- (zzgl. Nebenkosten)

+ Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen && vor allen anderen Angebote erhalten:
service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr
Boro MITRANIC, akad. IM
Tel.: +43 699 / 11 69 46 30
E-Mail: boro@immonestor.at
Wagramerstraße 102, 1220 Wien
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH && Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über 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://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
<500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <3.000m Kinder
< Schulen
< Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität
<2.500m Höhere Schule <2.000m Nahversorgung
< Supermarkt <500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige
< Geldautomat <1.000m Bank
<1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr
< Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 855m²

Wohnfläche: 147.78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 26m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2490000€

Nebenkosten: 170€

Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at