

Inserat ID: 165583

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 24900000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 147.78m²

Grundfläche: 855m²

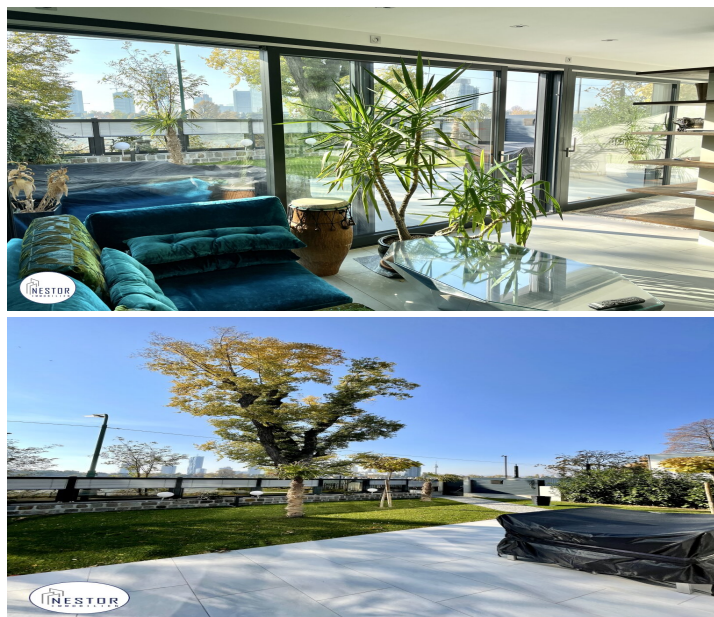
Kontaktinformationen:

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 lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte
wenden Sie sich an:

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

boro@immonestor.atWagramerstraße 102, 1220 Wienwww.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM
EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND
ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE)
BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 855m²

Wohnfläche: 147.78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 26m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2490000€

Nebenkosten: 170€

Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at