Drygalskiweg 59/45, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 53875

# Erstbezug Alte Donau I Fertigstellung 08/26

Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

# Erstbezug Alte Donau I Fertigstellung 08/26

## Lage

Alte Donau I U1 Kagran I Donauzentrum I Ruheoase I

Am **Drygalskiweg** im 21. Wiener Bezirk wird ein attraktives Wohnprojekt mit insgesamt 74 Eigentums- und Vorsorgewohnungen realisiert. Die aktuell noch verfügbaren 25 Einheiten bieten Wohnflächen zwischen rund **35 m² und 60 m² und sind als 2-, 3- Zimmer-Wohnungen** konzipiert. Unterschiedliche Wohnbedürfnisse – vom urbanen Singlehaushalt bis zur Familie – werden durch gut durchdachte Grundrisse optimal berücksichtigt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch private Außenbereiche wie Eigengärten, Terrassen, Dachterrassen, Loggien oder Balkone.

Der Standort zeichnet sich durch seine besondere Kombination aus Stadt- und Naturnähe aus. Naherholungsgebiete wie die Alte Donau, der Donaupark sowie mehrere Bade- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind rasch zu Fuß erreichbar. Für Einkäufe und Erledigungen des täglichen Bedarfs liegt das Donau Zentrum nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 600 m). Auch Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Arztpraxen sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U1-Station Kagran befindet sich etwa fünf Gehminuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum, das in rund 15 Minuten erreichbar ist.

Für Autofahrer stehen **24 Stellplätze i**n der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Hochwertige Parkettböden, Fliesen sowie sämtliche Sanitäreinrichtungen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Detaillierte Informationen zur Ausstattung finden Sie in der Leistungsbeschreibung.

Die ausgewiesenen Preise sind **Eigennutzerpreise und somit Nettopreise.**

- Keine Eintragungsgebühr: Von 1.7.2024 **bis 1.7.2026 entfallen die Gebühren für die Grundbucheintragung (1,1%) und die Eintragungsgebühren des Pfandrechts (1,2%).***

* Laut Wohn- & Baupaket der Regierung entfallen die Eintragungsgebühren ins Grundbuch bei einem Kaufpreis von bis zu € 500.000,- pro Käufer:in komplett, wenn der Immobilienerwerb für den Hauptwohnsitz dient. Kaufen zwei Personen eine Immobilie, verdoppelt sich die Obergrenze auf € 1.000.000,--

## PROJEKT

- 74 Neubauwohnungen mit 1-4 Zimmer **(Aktuell nur noch 25 Wohnungen in 2 & 3 Zimmergrößen verfügbar)**
- Wohnflächen zwischen 35 m² und 88 m² **(Aktuell verfügbare Größen von rd. 36-60m²)**
- **Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**

## HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur
- **Fußbodenheizung** befeuert mit Fernwärme
- Im DG ist optional eine **Kühlung auch verfügbar**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) & Schallschutz**
- praktische **Zentralschlossanlage** (ein Schlüssel sperrt alles)
- **Tiefgarage und Eigenkeller** für fast jede Wohnung vorhanden (direkt über Lift erreichbar)
- versperrbarer **Kinderwagenabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten** & Spielplatz in der Nähe
- **Außenwasseranschluss** in jedem Garten verfügbar
- 400 Meter Fußweg zum **Kindergarten**, 400 Meter Fußweg zur **Volksschule**
- **600 Meter** Fußweg zur **Vienna International School**
- die Shoppingparadies **Westfield Donau Zentrum** nur wenige Minuten entfernt

  **Vertragserrichter:** Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH (1,8% netto zzgl. Barauslagen und USt.) sowie Beglaubigungskosten

- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

  Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 42,48 m² |
| Kellerfläche: | ca. 3,25 m² |
| Balkonfläche: | ca. 9,92 m² |
| Etage: | 2. Etage |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Beziehbar: | Q3 2026 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | absolute Ruhelage |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2025 |
| Ausrichtung: | Nordosten |

Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gültig bis: | 28.02.2031 |
| HWB: | B 27,3 kWh/m²a |
| fGEE: | A 0,78 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Fernwärme |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz |

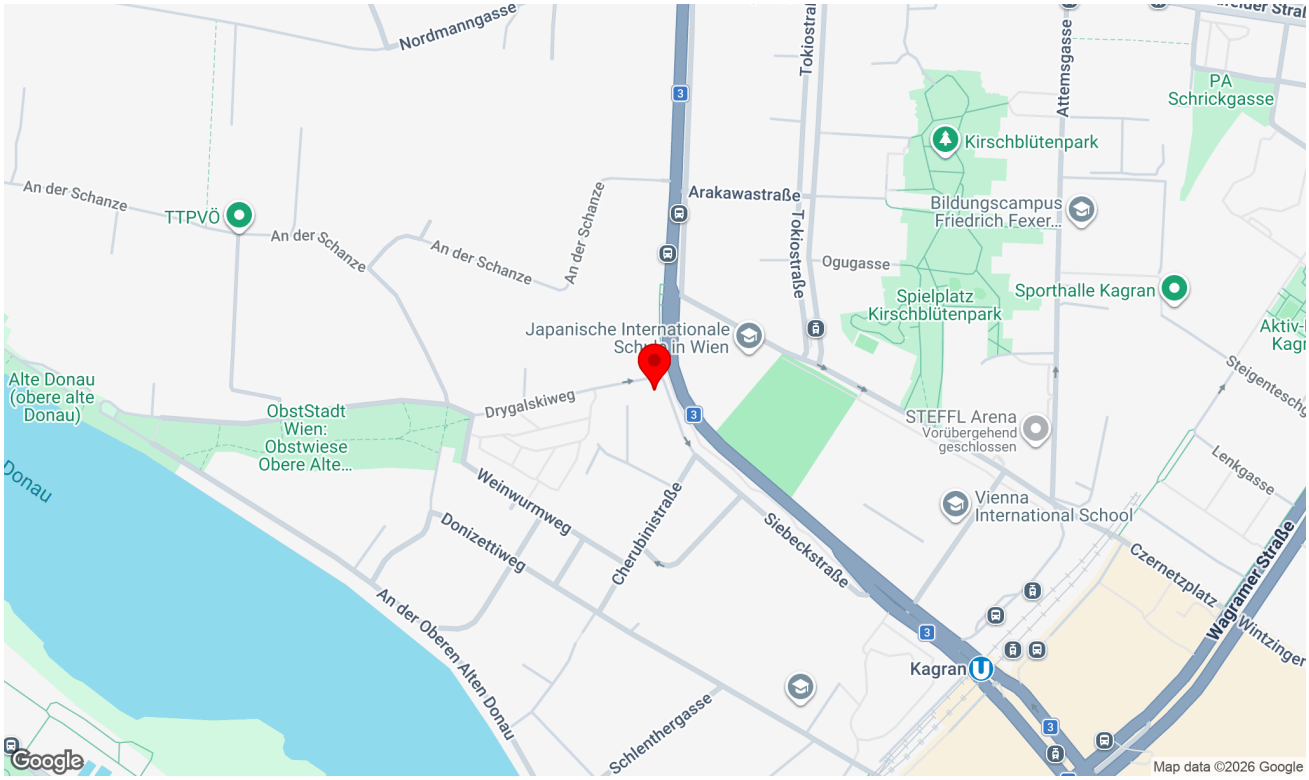
# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 349.500,00 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | 1,8% vom Kaufpreis + Ust. und Barauslagen sowie Beglaubigungskosten |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# Lage

Drygalskiweg 59/45, 1210 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 675 m |
| Apotheke | 675 m |
| Klinik | 2.400 m |
| Krankenhaus | 2.800 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 475 m |
| Bäckerei | 550 m |
| Einkaufszentrum | 650 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 175 m |
| U-Bahn | 550 m |
| Straßenbahn | 225 m |
| Bahnhof | 550 m |
| Autobahnanschluss | 1.925 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 100 m |
| Kindergarten | 175 m |
| Universität | 1.025 m |
| Höhere Schule | 1.200 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 625 m |
| Bank | 625 m |
| Post | 925 m |
| Polizei | 725 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne

BALKON
Betonplatten
F= 9,92m²
WOHNKÜCHE
Parkett
F= 20,10m²
ZIMMER 1
Parkett
F= 11,80m²
VR
Parkett
F= 2,94m²
BAD/WC
Fliesen
F= 5,64m²
T45
42,48m²

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at