

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55465

## Uglaubliche Wohnung mit XXL Freifläche Richtung Innenstadt \*\* 4 Zimmer & 2 Bäder



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Uglaubliche Wohnung mit XXL Freifläche Richtung Innenstadt \*\* 4 Zimmer & 2 Bäder



### Lage

U1 Kaisermühlen-VIC, Donauinsel, UNO-City, Donaupark, Neue Donau, Alte Donau, Donauzentrum, AkademikerInnenzentrum Wien, Musikschule Donaustadt

Die Danube Flats sind wohl das am meisten erwartete Hochhausprojekt des Landes. Er wird mit seinen ca. **180m** der höchste Wohnturm Österreichs werden und ein Wahrzeichen für Luxus und Wohnkunst darstellen. Annehmlichkeiten wie ein **Spa**, Fitness, beheizter **Pool**, Yoga Raum, Business Lounge, **Cocktailbar**, Restaurant, Hotel uvm. erwarten Sie.

Die angebotene Wohnung gibt es so kein zweites Mal. Nicht nur das Sie eine über **78m<sup>2</sup> große Freifläche** besitzt (eine der größten Freiflächen in ganzen Projekt), Sie verfügt auch über 2 Schlafzimmer mit jeweils "en suite" Bäder und (fast) von jeden Raum aus denn begehrten Blick Richtung **Innere Stadt** und **neue Donau**.

### **Aufteilung:**

- 2 Eingänge (ideal auch für eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen)
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer mit Badezimmer
- 1 Zimmer (auch Schlafzimmer möglich)
- Abstellraum

- Vorraum
- 2xWC
- 2xEinlagerungsräume
- 2x Garagenstellplatz \*optional für EUR 59.000.- pro Stellplatz

**Monatliche Betriebskosten:**

EUR 784,88

**Kaufpreis:**

EUR 2.750.000,00

**Provision:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. = EUR 99.000,00

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern

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. 156,86 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 78,62 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2025
Zimmer:	4	Mobiliar:	Bad
Bäder:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.2030
		HWB:	A 22,06 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A 0,8

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befehung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Extras:	Swimmingpool, U-Bahn- Nähe, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Fitnessraum
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

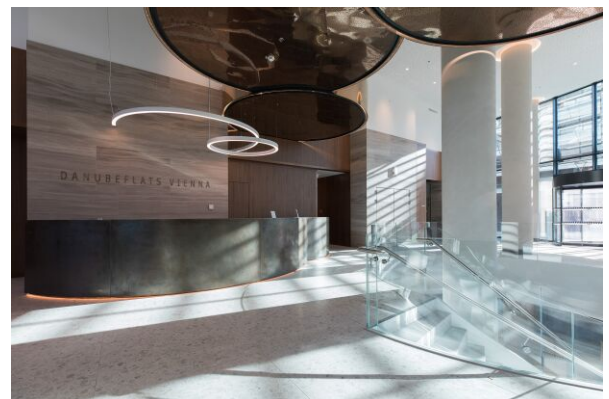
## Preisinformationen

Kaufpreis:	2.750.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	673,75 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	43,75 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	67,38 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	784,88 €		

## Weitere Fotos



Foyer



Empfangsbereich

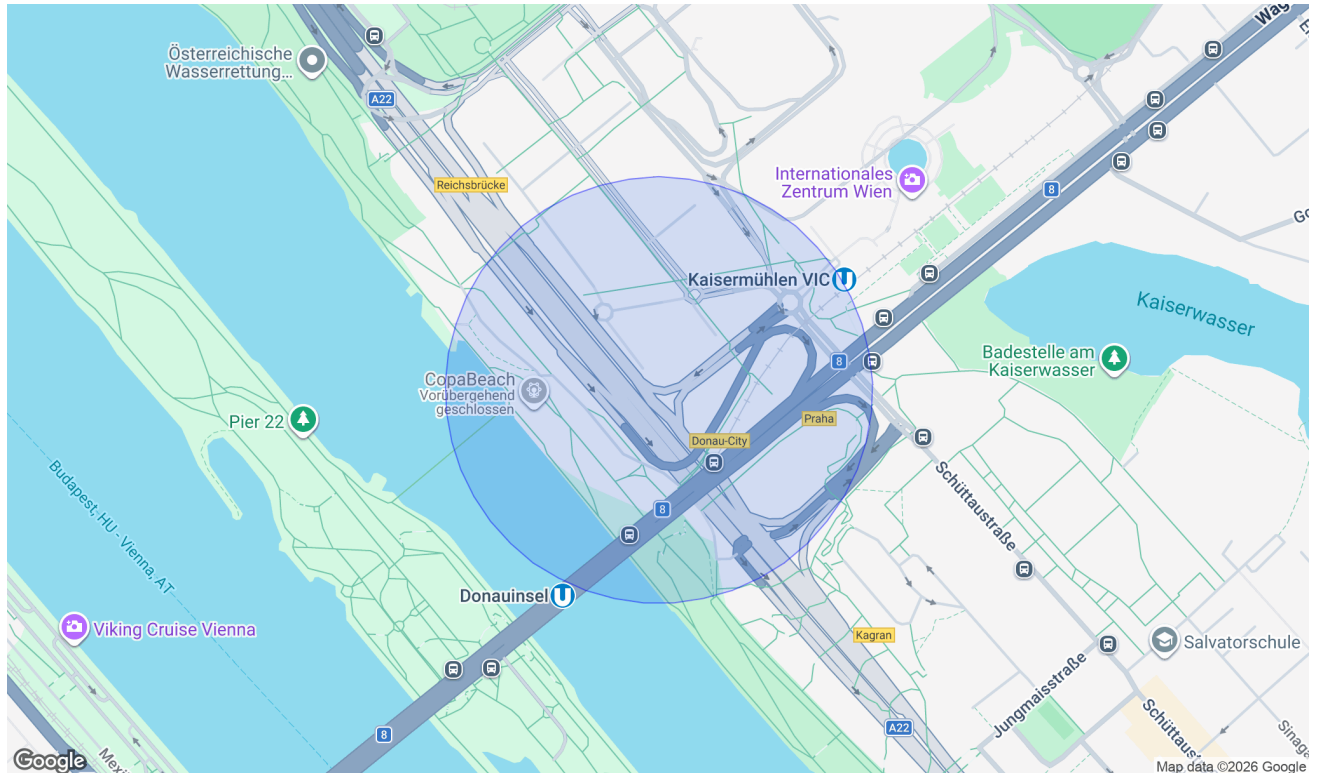


Postkästen



## Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

### Sonstige

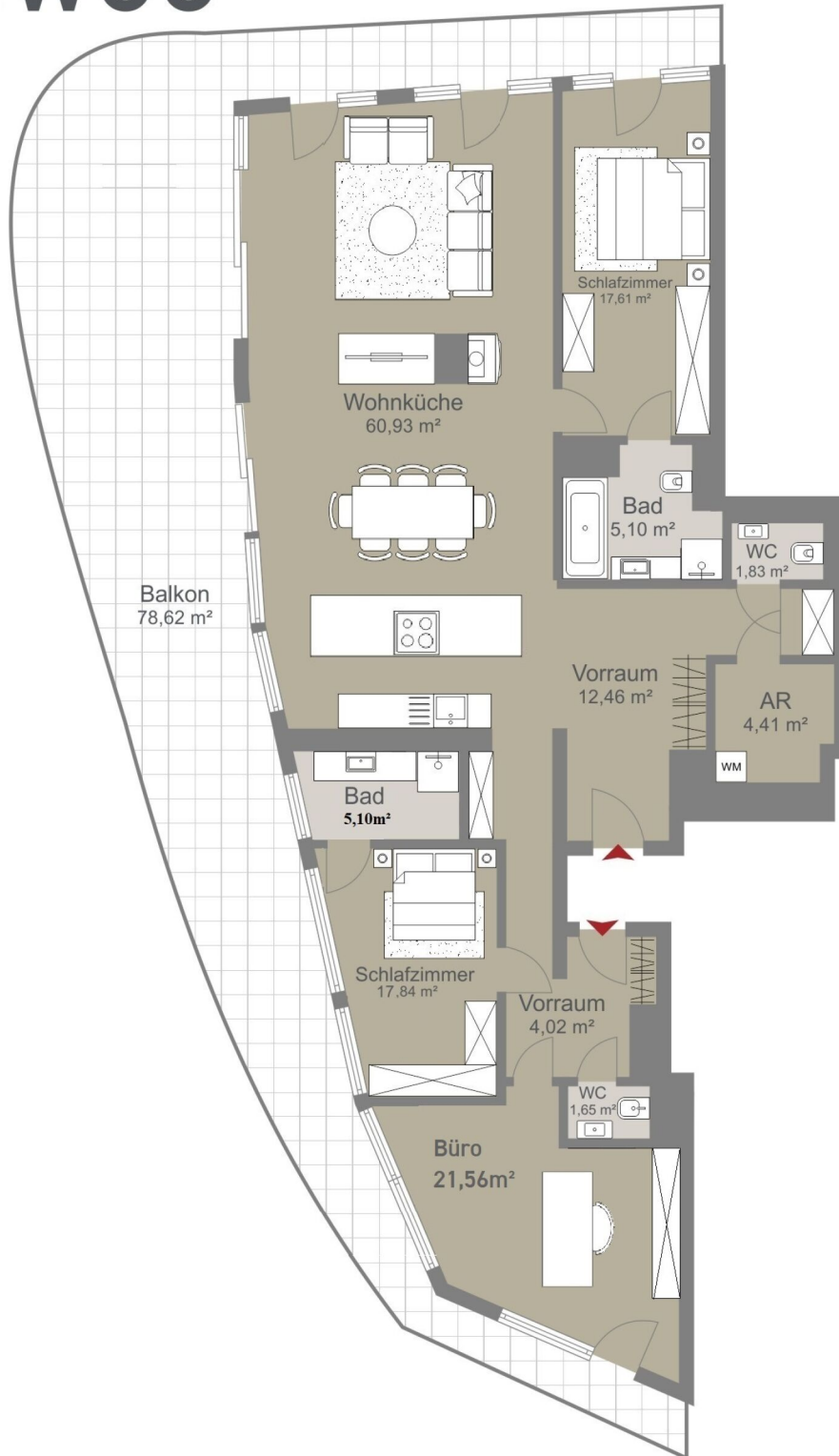
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

## RIWOG

**I  
N  
N  
E  
R  
E  
  
S  
T  
A  
D  
T**



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