

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56584

Lichtdurchflutete 3-Zimmer- Wohnung nahe der Alten Donau | Großzügige Loggia | 360° Rundgang



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung nahe der Alten Donau | Großzügige Loggia | 360° Rundgang



Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage am Satzingerweg im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf und überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur beliebten Alte Donau, einem der schönsten Naherholungsgebiete Wiens, das mit Badeplätzen, Restaurants am Wasser, Radwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten einlädt. Auch das Donauzentrum, eines der größten Einkaufszentren Österreichs, ist rasch erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Gastronomie, Cafés und ein Kino. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Nahversorger, Supermärkte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die für hohen Wohnkomfort im Alltag sorgen. Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnverbindungen erreicht man zudem rasch den Bahnhof Wien Floridsdorf mit Anschluss an die U-Bahn-Linie U6 'Floridsdorf' sowie der U1 Station 'Kagran', wodurch auch die Wiener Innenstadt bequem und rasch erreichbar ist. Die Veterinärmedizinische Universität ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

[»HIER GEH'S ZUM 360° RUNDGANG«](#)

Am Ende einer ruhigen Sackgasse des Satzingerwegs 10 wurde 2011 eine idyllische Wohnsiedlung errichtet. Praktische Grundrisse, tolle Außenflächen und eine gehobene Ausstattung schmeicheln dem Projekt. Zwei Fahrradabstellplätze im Erdgeschoß als auch im Untergeschoß schaffen Platz für die Renn-/Mountainbike Sammlung. Es besteht die Möglichkeit zur Übernahme der derzeit angemieteten beiden nebeneinander liegenden Garagenstellplätze direkt beim Stiegenzugang, sowie des zusätzlichen Kellerabteils.

Das Donaufeld, welches Grünraum und Erholung bietet, ist fußläufig erreichbar.

Die Lage zeichnet durch die natürliche Idylle, kombiniert mit der guten Erreichbarkeit & Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

HIGHLIGHTS:

- **RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKGASSE**
- **GEPFLEGTES WOHNHAUS**
- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUßLÄUFIG ERREICHBAR**
- **GROßZÜGIGE LOGGIA MIT BLICK AUFS DONAUFELD**
- **FÜR BEWOHNER ZUGÄNGLICHE DACHTERRASSE**

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** rd. 109m² inkl. Loggia
- **KELLER:** ca. 3,72m² - es besteht die Option das danebenliegende Kellerabteil zusätzlich anzumieten
- **ZIMMER:** 3 Zimmer - Ursprünglich handelte es sich um eine 4-Zimmer Wohnung, welche auch so in den Originalzustand umgebaut werden kann!
- **FAHRRADRAUM:** Im Stockwerk der Wohnung, Erdgeschoß und Kellergeschoss vorhanden
- **GARAGE:** Anmietbar jedoch nicht käuflich zu erwerben. Aktuelle Kosten rund 70€ pro Stellplatz p.M.
- **HEIZUNG:** Fernwärme
- **KLIMAAANLAGE:** Vorhanden und genehmigt
- **KÜCHE:** vollständig ausgestattet
- **AUSSTATTUNG:** Parkettboden, Fliesen

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 599.000,--**

NEBENKOSTEN, WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **PROVISION:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.
- **KAUFVERTRAGSERRICHTUNG:** - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

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. 91,23 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 109,01 m ²	Beziehbar:	Sofort
Kellerfläche:	ca. 3,72 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 17,78 m ²	Mobiliar:	möbliert
		Heizung:	Fernwärme
Etage:	4. Etage	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	1	Baujahr:	2011
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Süden
Keller:	1		
Loggien:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	02.07.2031
		HWB:	B 44,1 kWh/m ² a
		fGEE:	C 1,16

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett, Fertigparkett	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Blendschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	Sicherheitskamera, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	599.000,00 €	Reparaturrücklage:	346.028,58 € per 31.12.2025
Kaufpreis pro m ² :	5.494,91 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	232,57 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	113,85 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Liftkosten:	22,77 €		
Umsatzsteuer:	25,54 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	394,73 €		

Weitere Fotos



Wohnzimmer

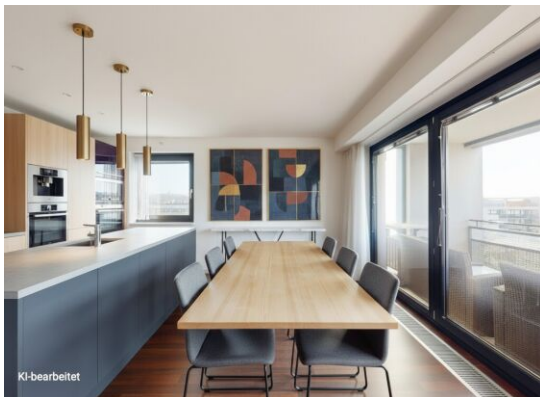


KI-Bearbeitet

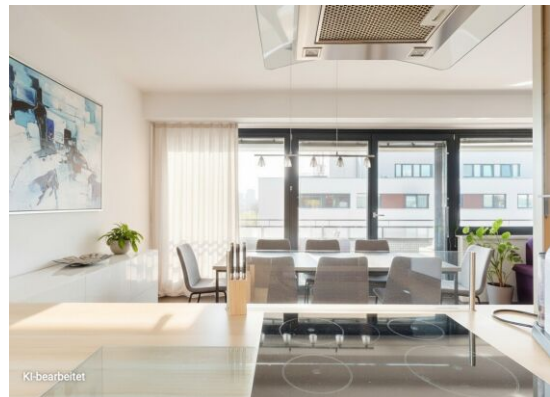
Abstellraum / Begehbarer Kleiderschrank KI-Bearbeitet



Abstellraum / Begehbarer Kleiderschrank



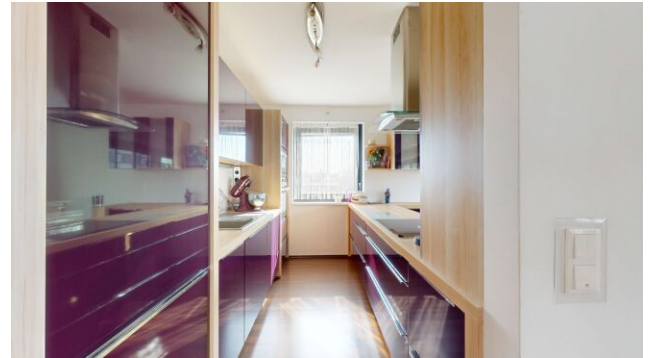
KI-bearbeitet



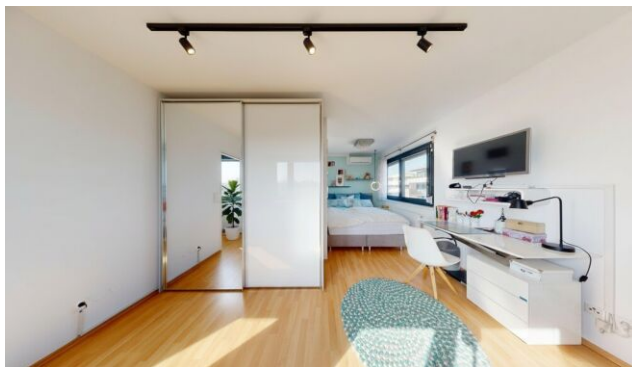
KI-bearbeitet



Essbereich



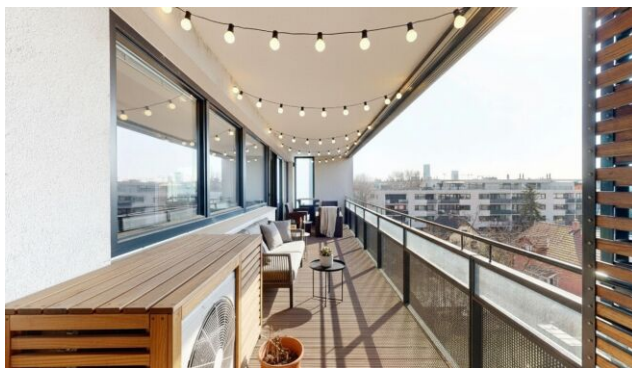
Küche



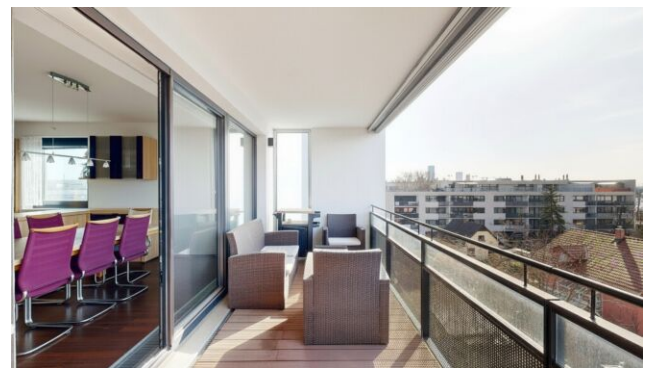
Kinderzimmer



Badezimmer



Loggia KI-Bearbeitet



Loggia



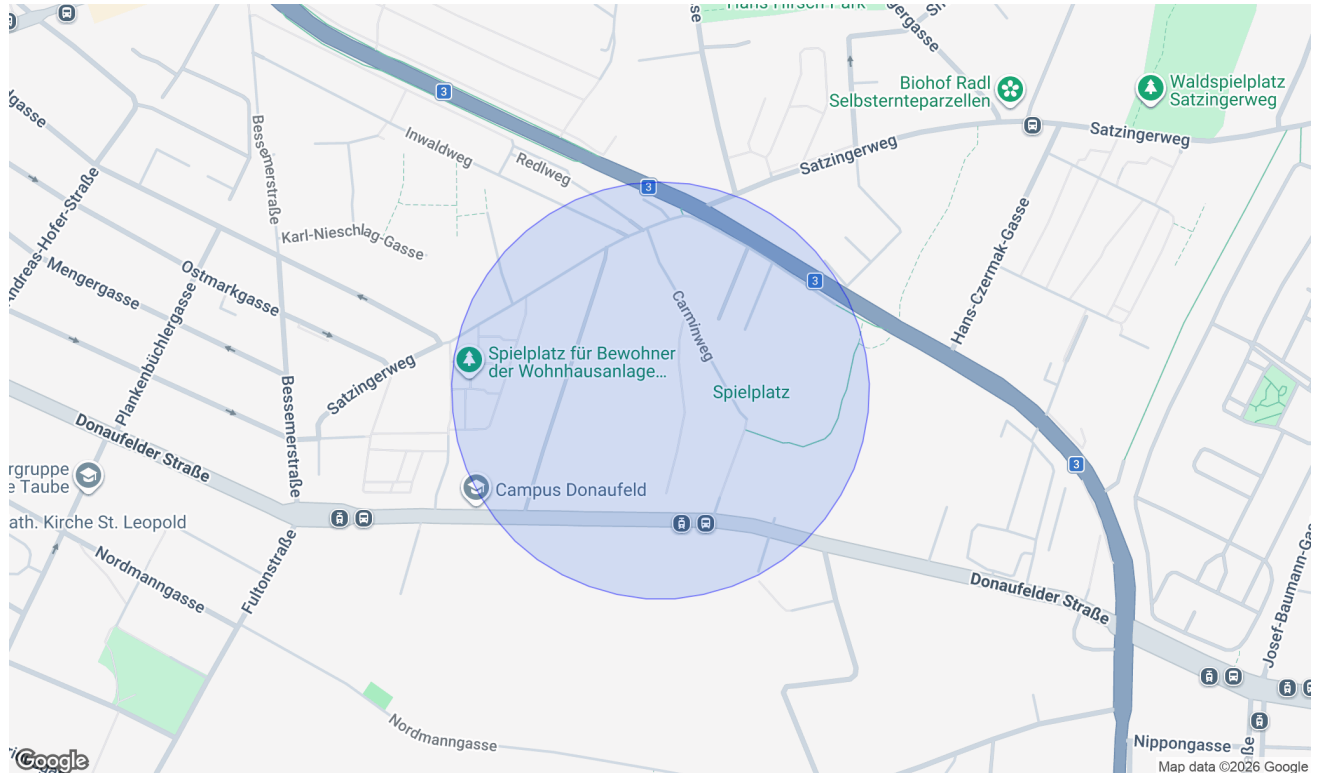
Alte Donau



Shopping Center Donauzentrum

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

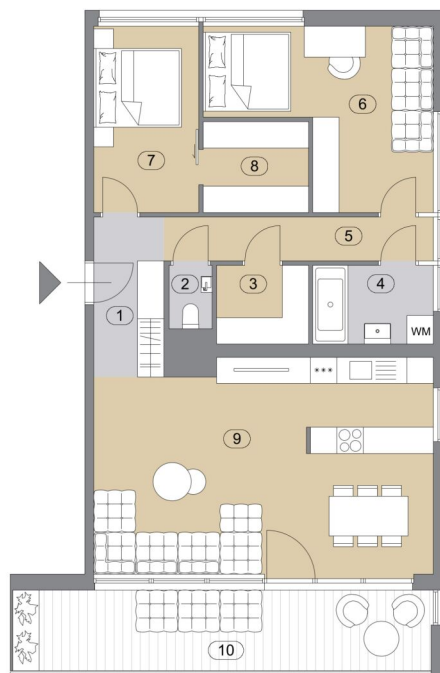
TOP 12
Satzingerweg 10
1210 WIEN

Wohnfläche exkl. Loggia	91,23 m ²
Loggia	17,78 m ²
Kellerabteil	3,72 m ²

1 Vorraum	5,84 m ²
2 WC	1,42 m ²
3 AR	3,69 m ²
4 Bad	5,04 m ²
5 Gang	6,15 m ²
6 Zimmer	16,87 m ²
7 Zimmer	10,20 m ²
8 Schrankraum	4,98 m ²
9 Wohnküche	37,04 m ²

10 Loggia	17,78 m ²
-----------	----------------------

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



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