

**Luxus Wohnen - Direkt am Wasser mit 167m2 Garten!  
2-Zimmer-Eigentums-Maisonette**



Unbenannt

**Objektnummer: 126285\_6**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	81,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	179,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

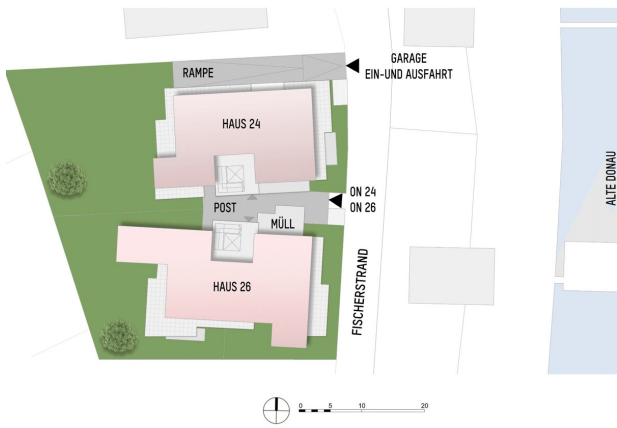


### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 664 6000 8196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













"Das Raumwunder"

TOP 2.02  
81.5 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Alle Wohnungen verfügen über großzügig dimensionierte Terrassen. Im Erdgeschoss entspannen Sie sich im eigenen Garten – in den oberen Stockwerken genießen Sie teils spektakuläre Ausblicke auf die Alte Donau. Besonders nachhaltig: Die Photovoltaikanlage am Dach liefert den Strom für die Allgemeinflächen, geheizt wird mittels Wärmepumpe und die Deckenkühlung verschafft eine sehr angenehme Kühlung in den Sommermonaten. Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und Ihr Auto parken Sie bequem in der hauseigenen Tiefgarage. Eine hocheklusive, schlüsselfertige Ausstattung ist inklusive. Hier am Fischerstrand wohnen Sie dort, wo andere Menschen Urlaub machen. Direkt am Kaiserwasser und beim Naherholungsgebiet Gänsehäufel – und dennoch sind Sie von Ihrer Wohnungstüre weg mit der U1 in nur 15 Minuten am Stephansplatz. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!