

**Moderne Dachgeschoss-Wohnung im Neubau | 2 Zimmer  
mit toller Ausstattung | Nähe Neue Donau | günstige  
Betriebskosten**



**Objektnummer: 6864/111**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	255.828,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,29 €
<b>USt.:</b>	9,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

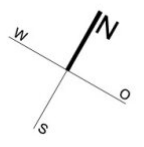
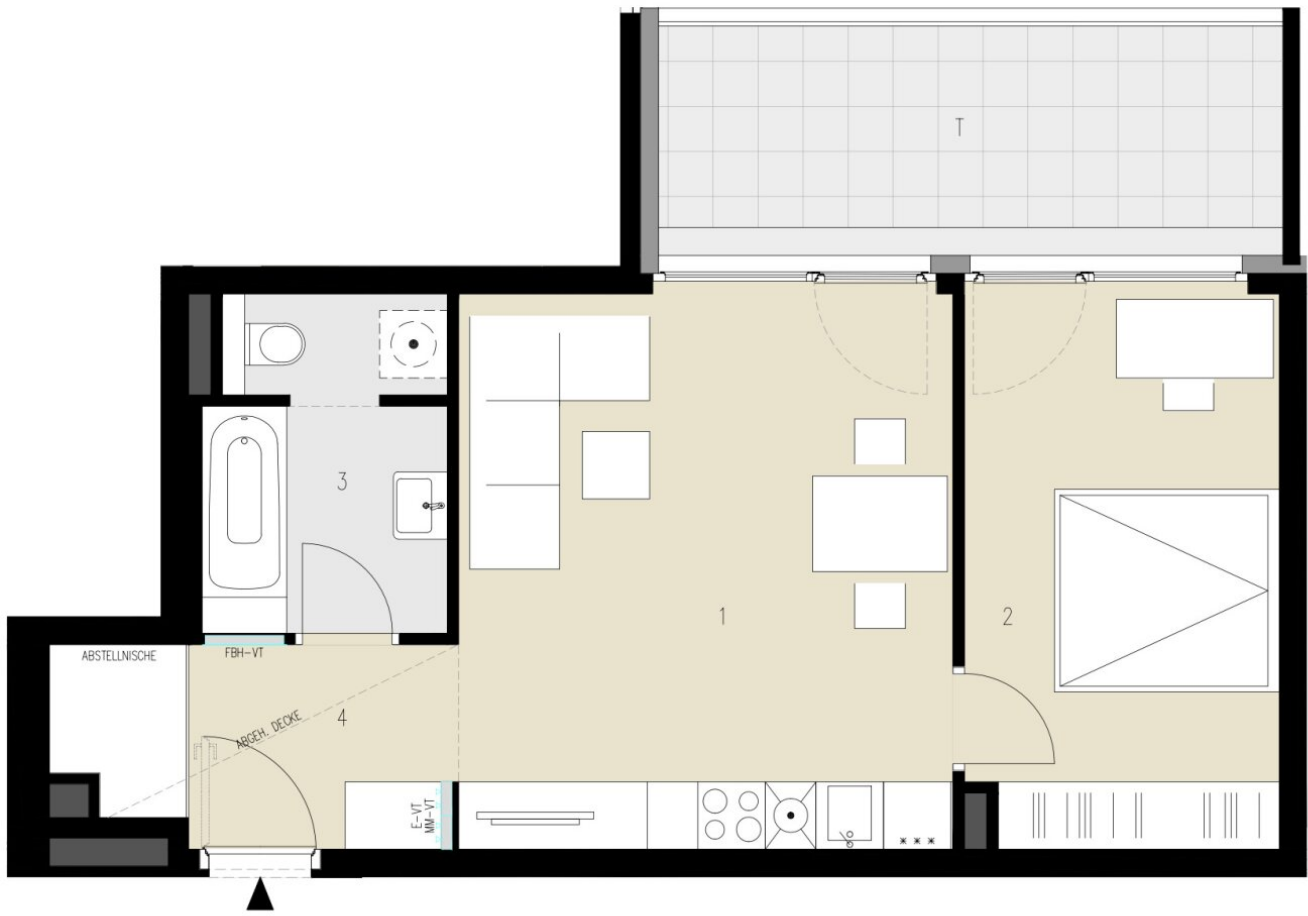














# Objektbeschreibung

**Moderne Dachgeschoss-Wohnung mit einer großen Terrasse die einen tollen Fernblick bietet. Die Neue Donau befindet sich in Gelnähe.**

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Weitblick bis zum Leopoldsberg. Das Wohnhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Neuen Donau. Die Wohnung wirkt hell und gemütlich. Durch die großen Fensterflächen und die verwendeten Materialien kommt bereits beim betreten der Wohnung ein Gefühl von Bequemlichkeit auf. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien wertgelegt, die sehr elegant wirken und bis ins Detail durchdacht sind. Diese bieten den zukünftigen Bewohnern ein Gefühl von höchstem Wohnkomfort.

## Besichtigungen

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich, senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen sie telefonisch mit uns Kontakt auf.

## Eckdaten

Größe: 47,33 m<sup>2</sup>  
Außenfläche: Terrasse - 11,33 m<sup>2</sup>  
Stockwerk: 1. Dachgeschoss - Lift vorhanden  
Gebäude: Neubau 2021  
Heizung: Fußbodenheizung - Zentralheizung  
Bezugsfertig: ab sofort

## Highlights

- + Neue Donau Nähe
- + günstige Betriebskosten
- + 11,33 m<sup>2</sup> Terrasse mit Fernblick
- + hochwertiger Echtholzparkettboden
- + große moderne Fliesen
- + Dachterrasse für die Bewohner des Hauses
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Außenrolläden an den Fenster

## Verkehrsanbindung

Buslinien: 34A, 36A

U6 Station in 15 Minuten mit dem Bus erreichbar Schnellbahn S1/S2/S2 in 18 Minuten  
öffentlich Anbindung Autobahn in 6 Minuten mit dem Auto

### **Infrastruktur und Umgebung**

in ca. 7 Gehminuten erreichen Sie einen Billa Plus-Supermarkt, die Apotheke und den praktischen Arzt

in ca. 10 Gehminuten befinden sich auch ein Spar, LIDL und Billa Supermarkt

in ca. 7-9 Autominuten erreichen Sie die Shopping-City Nord sowie viele weitere Geschäfte wie Möbelix, Obi und den Mediamarkt

### **Raumaufteilung**

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer

Bad mit Wc

Terrasse

**Kaufpreis:** EUR 255.828,-

**Provision:** Provisionsfrei für den Käufer

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5% zzgl. 20% USt. Kaufvertragserrichtungskosten und Treuhändersiche Abwicklung zzgl. Barauslagen

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 7723](tel:+436605707723) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

**\*\*\*ENGLISH\*\*\***

**Modern top floor apartment with a large terrace that offers a great distant view. The New Danube is within walking distance.**

For sale is a modern 3 room apartment with large balcony and distant views to the Leopoldsberg. The apartment building is located in the immediate vicinity of the New Danube. The apartment appears bright and cozy. Due to the large window areas and the materials used, a feeling of comfort arises as soon as you enter the apartment. A cellar compartment is

also assigned to the apartment.

The furnishings are made of high quality materials, which are very elegant and well thought out in every detail. These offer the future residents a feeling of the highest living comfort.

## **Viewings**

Viewings are possible by appointment, send us an inquiry or contact us by phone.

## **Key data**

Size: 47,33 m<sup>2</sup>

Outdoor area: terrace - 11,33 m<sup>2</sup>

Floor: 1st attic - elevator available

Building: new construction 2021

Heating: floor heating - central heating

Ready for occupancy: immediately

## **Highlights**

- + New Danube proximity
- + favorable operating costs
- + 11,33 m<sup>2</sup> terrace with distant view
- + high-quality real wood parquet flooring
- + large modern tiles
- + roof terrace for the residents of the house
- + underfloor heating
- + fitted kitchen with all appliances
- + external roller blinds on the windows

## **Transport connection**

**bus lines:** 34A, 36A

**U6 station** in 15 minutes by bus Rapid transit S1/S2/S2 in 18 minutes public connection

Motorway in 6 minutes by car

## **Infrastructure and surroundings**

in approx. 7 minutes on foot you can reach a Billa Plus supermarket, pharmacy and general practitioner

in approx. 10 minutes by foot you can also find a Spar, LIDL and Billa supermarket

in approx. 7-9 minutes by car you can reach the Shopping-City Nord as well as many other stores like Möbelix, Obi and Mediamarkt

**Room layout**

anteroom  
kitchen-cum-living-room  
bedroom  
Bathroom with Wc  
terrace

**Purchase price:** EUR 255.828,-

**Commission:** Free of commission for the buyer

**Additional purchase costs:**

3,5% land transfer tax  
1,1% land register registration fee  
1,5% plus 20% VAT Costs for drawing up the purchase contract and handling by the trustee plus cash expenses

**Contact me regarding a viewing at +43 660 570 7723 or [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap