

**Wohlfühlen in einer hellen Terrassen-Wohnung mit  
Fernblick im Dachgeschoss | moderne Ausstattung und  
günstige Betriebskosten | Neue Donau Nähe**



**Objektnummer: 6864/112**

**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>	57,02 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>	299.166,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €
<b>USt.:</b>	9,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien







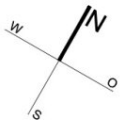
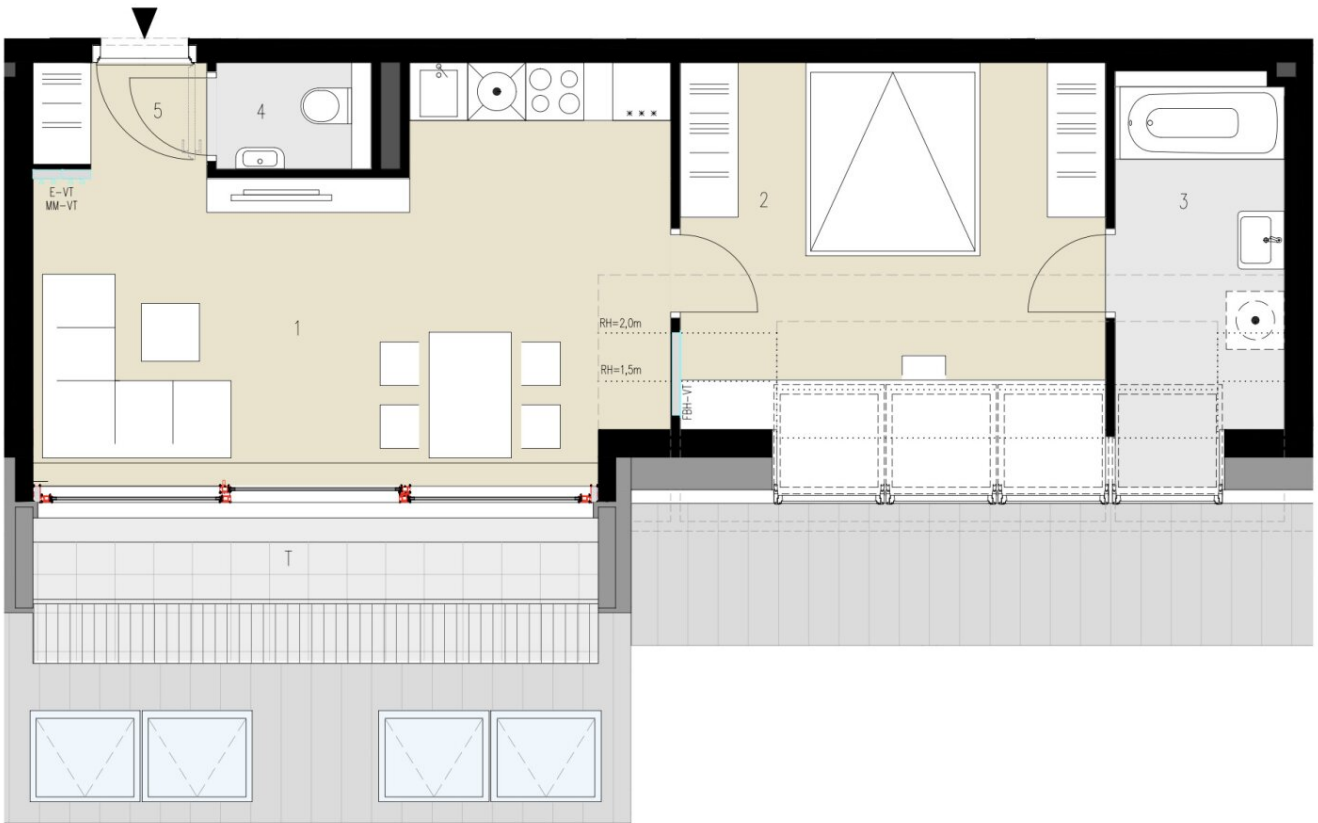














# Objektbeschreibung

## **Moderne Terrassen-Wohnung im 2. Dachgeschoss mit Fernblick in Neue Donau in Nähe.**

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: 57,02 m<sup>2</sup>  
Außenfläche: Terrasse - 8,63 m<sup>2</sup>  
Stockwerk: 2. DG - Lift vorhanden  
Gebäude: Neubau 2021  
Heizung: Fußbodenheizung - Zentralheizung  
Bezugsfertig: ab sofort

### **Highlights**

- + Neue Donau Nähe
- + günstige Betriebskosten
- + 18,36 m<sup>2</sup> Balkon 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

WC

Terrasse

**Kaufpreis:** EUR 299.166,-

**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 terrace apartment in the 2nd attic with distant view in Neue Donau near.**

For sale is a modern 3 room apartment with large balcony and distant view 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: 57,02 m<sup>2</sup>

Outside area: terrace - 8,63 m<sup>2</sup>

Floor: 2nd DG - elevator available

Building: new construction 2021

Heating: floor heating - central heating

Ready for occupancy: immediately

## **Highlights**

- + New Danube proximity
- + favorable operating costs
- + 18,36 m<sup>2</sup> balcony 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  
WC  
Terrace

**Purchase price:** EUR 299.166,-

**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 for 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