

**Traumhafte 3-Zimmerwohnung nahe Alter Donau.  
Profitieren Sie jetzt von niedrigeren Kaufnebenkosten**



**Objektnummer: 3938**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kugelfanggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	159,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Provisionsangabe:	

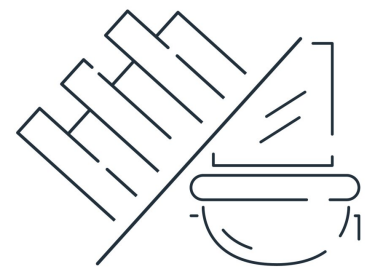
42.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



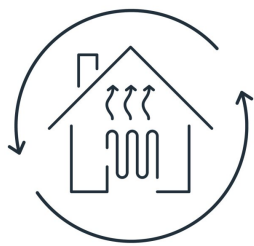
**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG



edle Ausstattung





nachhaltige  
Wärmepumpe



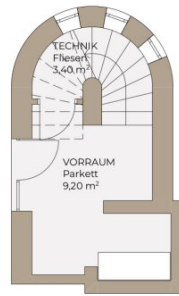


Smart Home

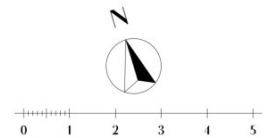


# the river twins

## HAUS 2 TOP 1 – EG



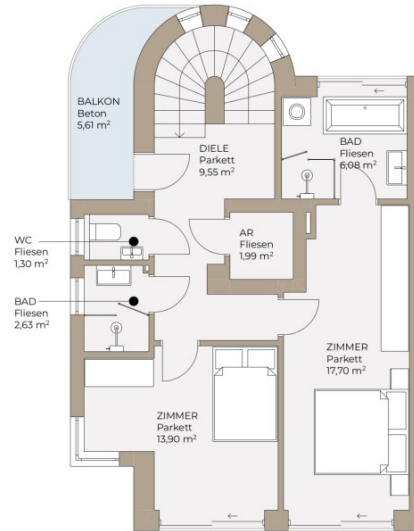
VORRAUM	9,20 m <sup>2</sup>
TECHNIK	3,40 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	12,60 m <sup>2</sup>



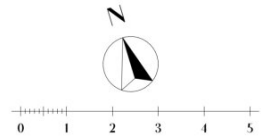
Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

# the river twins

## HAUS 2 TOP 1 - OG

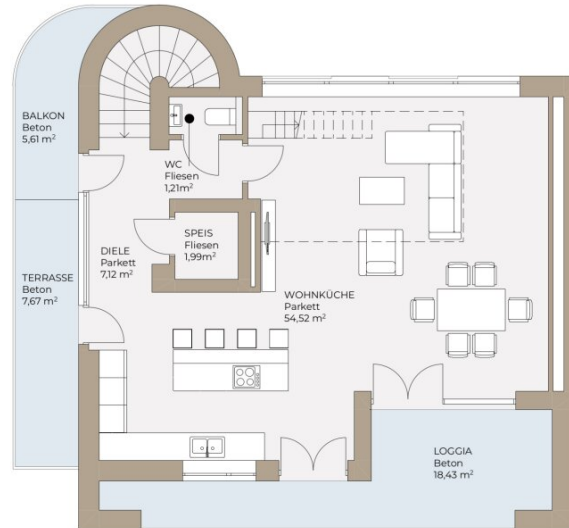


<b>DIELE</b>	9,55 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,30 m <sup>2</sup>
<b>BAD</b>	2,63 m <sup>2</sup>
<b>AR</b>	1,99 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	13,90 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	17,70 m <sup>2</sup>
<b>BAD</b>	6,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>WOHNFLÄCHE</b>	53,15 m <sup>2</sup>
<b>BALKON</b>	5,61 m <sup>2</sup>

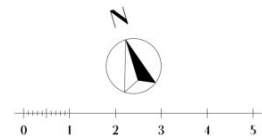


Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

HAUS 2 TOP 1 - DG



DIELE	7,12 m <sup>2</sup>
WC	1,21 m <sup>2</sup>
SPEIS	1,99 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	54,52 m <sup>2</sup>
LOGGIA	18,43 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	83,27 m <sup>2</sup>
BALKON	5,61 m <sup>2</sup>
TERRASSE	7,67 m <sup>2</sup>

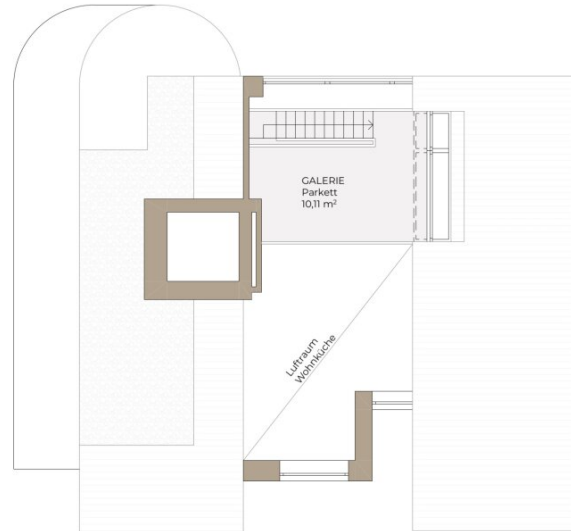


Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.



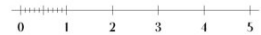
# the river twins

## HAUS 2 TOP 1 - GG



GALERIE 10,11 m<sup>2</sup>

WOHNLÄCHE 10,11 m<sup>2</sup>



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmerwohnung zum Erstbezug in absoluter Ruhelage von Floridsdorf. Die Wohnung liegt am sogenannten "Bruckhaufen" zwischen der Neuen Donau und der Alten Donau, dem "Meer der Wiener". Die Alte Donau bietet Ihnen im Sommer Wassertemperaturen bis zu 28°C und eine der spektakulärsten Eislaufmöglichkeiten Österreichs in kalten Wintern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine BILLA Filiale sowie zahlreiche Restaurants entlang der Alten Donau sind in einem Umkreis von ca. 10 Gehminuten erreichbar. Innerhalb eines kurzen Spazierganges gelangen Sie zur Bushaltestelle Josef-Melichar-Gasse der Buslinie 20A, sowie die U6 Neue Donau, die Sie bestens an das regionale Wiener Verkehrsnetz anbindet. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in nur ca. 30 min. Weiters können Sie durch die nahegelegene Donauuferautobahn A22 in Kürze alle wesentlichen Verkehrspunkte mit dem Auto erreichen.

## Objekt und Ausstattung

Die bestens ausgestattete Erstbezugswohnung wird im Baurecht (Baurechtsgeber Chorherrenstift Klosterneuburg) verkauft. Sie bietet Ihnen Wohnraum über zwei Ebenen auf einer Fläche von 159,13 m<sup>2</sup>. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Eichenparkett ausgestattet, das Badezimmer sowie die separaten Toiletten sind mit wundervollem Feinsteinzeug von Procasa belegt. Die Bäder mit Fenster enthalten Sanitäreinrichtungen der Ausführung Laufen Pro S oder gleichwertig und bieten Dusche, Badewanne, Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wird über eine Luftwärmepumpe mit Pufferspeicherung beheizt, die Wärmeabgabe erfolgt über die Niedrigenergie-Fußbodenheizung. Alle Aufenthaltsräume werden mittels Deckenkühlung gekühlt. Auf Wunsch kann die Wohnung gegen Aufpreis mit einer eigenen Splitt-Klimaanlage ausgestattet werden, eine Leerverrohrung für die Installation in der Wohnküche ist vorhanden. Alle Fenster und Fenstertüren sind mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Terrassentüren werden als Doppelflügeltüre ausgeführt. Weiters wird eine SMART-HOME Steuerung und eine separate SAT-Anlage in den Einheiten installiert. Es kann ein Stellplatz für 20.000 € erworben werden, der Anschluss von Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ist möglich. **Der Bezug wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 erfolgen können.**

## Raumaufteilung

Sie betreten die Maisonettewohnung im Erdgeschoss über einen ca. 9,20 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand gelangen Sie über die Wendeltreppe in das Obergeschoss der Wohnung. In dieser Wohnebene gelangen Sie unmittelbar rechter Hand zum ca. 5,61 m<sup>2</sup> großen Nordwestbalkon. Geradeaus über den Flur erreichen Sie rechter Hand die ca. 1,30 m<sup>2</sup> große Toilette sowie das 2,63 m<sup>2</sup> große

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Fenster. Direkt gegenüber ist ein ca. 1,99 m<sup>2</sup> großer Abstellraum gelegen. Weiters über den Flur gelangen Sie linker Hand in das erste ca. 17,70 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit ca. 6,08 m<sup>2</sup> großem en Suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und Fenster. Nebenan ist das zweite ca. 13,90 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer gelegen. Eine Wendeltreppe führt Sie in das bezaubernde Dachgeschoss der Wohnung. In dieser Wohnebene erwartet Sie ein großzügiger Wohnraum mit über 54,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der sich zur ca. 18,43 m<sup>2</sup> großen Loggia öffnet. Weiters bietet Ihnen diese Wohnebene Freiflächen in einem Gesamtausmaß von etwa 13,28 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Toilette. Über eine weitere Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in die lichtdurchflutete, ca. 10,11 m<sup>2</sup> große Galerie.

## **Resümee**

Hervorragend ausgestattete Maisonettwohnung, absolute Ruhelage, ganzjähriges Urlaubsflair. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage** <https://the-rivertwins.at/>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap