

ERSTBEZUG Wohntraum nahe der Alten Donau



Außenansicht

Objektnummer: 129

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,36 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	3
Kaufpreis:	790.000,00 €
Infos zu Preis:	

Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m².

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

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











Objektbeschreibung

Herzlichen Willkommen in der Fiebrichgasse 1C- die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

Wohnfläche: **98 m²** mit **großzügiger Terrasse**

Zimmer: 2 geräumige Schlafzimmer für Ihre individuellen Bedürfnisse

Lage: Nur **70 Meter zur Alten Donau** – ideal für Wassersportbegeisterte und Naturfreunde

Ausstattung: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden, moderne Sanitäranlagen,

Fußbodenheizung, **Smart Home, Liftfahrt ins Penthouse, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, moderne Einbauküche mit smarten Geräten**

Energieeffizienz: Luftwärmepumpe, **Photovoltaikanlage** – niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima

Tiefgarage: Stellplatz verfügbar, barrierefreier Zugang durch Liftanlage

Terrassen: Alle Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer verfügen über eine Terrasse, das Highlight ist die Dachterrasse

Abstellraum: Großzügiger Abstellraum bereits Teilmöbliert, ideal als Wäscheraum

Das **Penthouse** bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch eine traumhafte Terrasse sowie eine **Dachterrasse** mit Stromanschluss - für eine mögliche Outdoor Küche, mit Blick ins Grüne. Genießen Sie **die Ruhe der Alten Donau** und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Nachhaltigkeit trifft Komfort

Durch die energieeffiziente Bauweise und den Einsatz modernster Haustechnik genießen Sie ein umweltfreundliches Wohnkonzept bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten. Der Lift führt von der Tiefgarage direkt in Ihr Penthouse und sorgt für barrierefreien Komfort.

Baurechtshinweis

Das Grundstück steht im Baurecht des Stift Klosterneuburg, mit einer monatlichen Baurechtsgebühr für das Penthouse von € 260,14. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist ebenfalls verfügbar für € 20.000,- exkl. USt. (Bauzins hierfür mtl. €18,53 mtl.).

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Wohnen nahe der Alten Donau – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

In der direkten Umgebung des Penthouse finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich keine Gedanken um die Gesundheitsversorgung Ihrer Familie machen müssen. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Nähe, sodass Sie bequem alle Besorgungen erledigen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause willkommen zu heißen!

Informatives:

Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m².

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap