

## **Wohnen bei der alten Donau; Splitlevel- Reihenhaus auf Baurechtsgrund**



20240723\_104056

**Objektnummer: 127029**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt / Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	121,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17









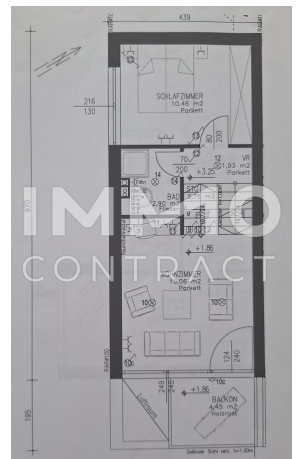
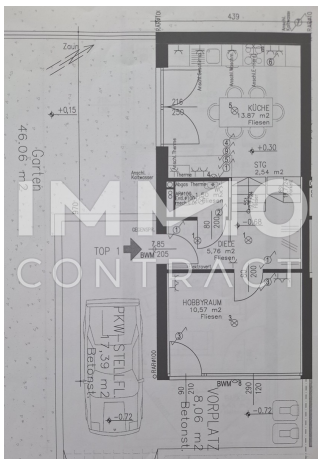


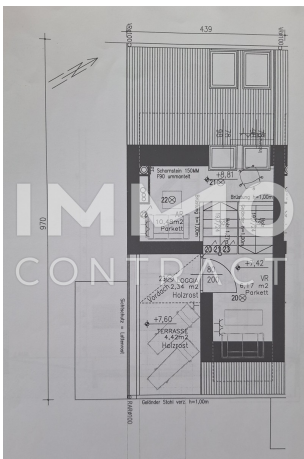
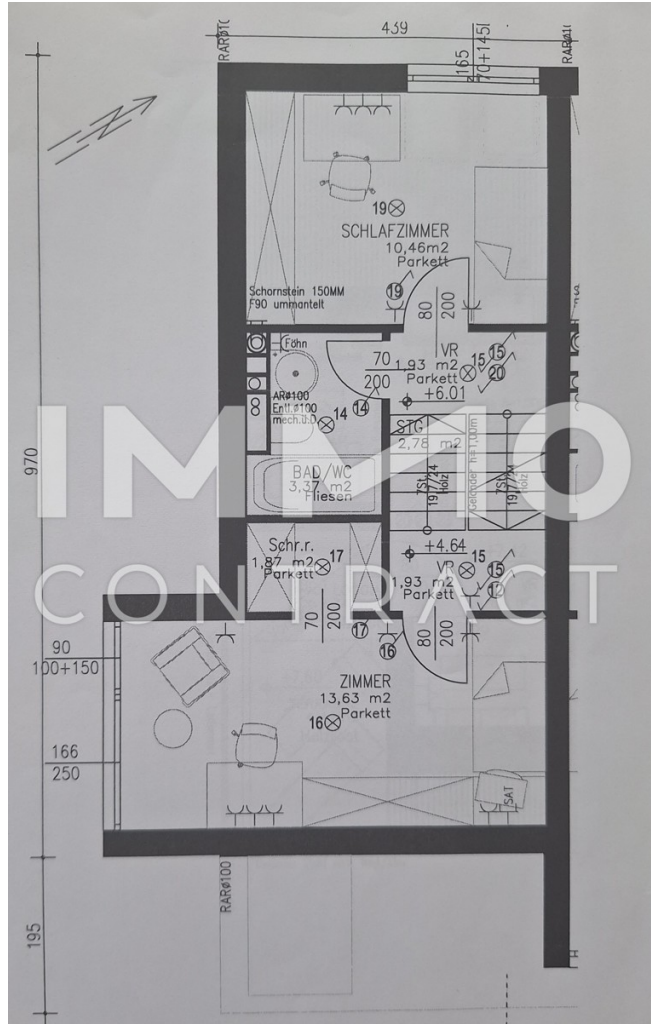












## Objektbeschreibung

Wohnen Sie da, wo andere Ihre Freizeit genießen- Split- Level Reihenhaus mit 7 Ebenen bei der alten Donau. Baurechtsliegenschaft! Das im Jahr 2006 in Holzriegelbauweise errichtete Eckreihenhaus verleiht Ihrem Wohngefühl das gewisse Etwas. Mit 4 Zimmern, einem Hobbyraum sowie einem Büro, aufgeteilt auf 7 Split- Level, schafft es für jeden Wohnbereich eine eigene Einheit. Die Aufteilung in den Ebenen: EG: Vorraum und Hauswirtschaftsraum/ Hobbyraum und WC 1. Halbstock: Küche voll möbliert mit Ausgang auf die Gartenterrasse 2. Halbstock: Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon 3. Halbstock: Schlafzimmer und Bad 4. Halbstock: Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum 5. Halbstock: Schlafzimmer und Bad 6. Halbstock: Büro mit Ausgang zur Terrasse 7. Halbstock: Studio/ Büro Der südöstlich ausgerichtete Garten lädt nicht nur an Sommertagen zum Entspannen und Verweilen ein. Hier befindet sich des weiteren die höhergelegene Terrasse welche sich dadurch vom Rest des Gartens gekonnt abgrenzt. Für Stauraum sorgt die neue Gerätehütte. Ebenso befindet sich ein KFZ Stellplatz am Grundstück. Weitere Eckpunkte: Sonnenschutz an allen Fenstern ( Ausnahme Küche) Insektenschutzgitter (Wohnzimmer, Küche) Sat Anlage mit Anschlüssen in den Wohnräumen 2x WC 2x Badezimmer Fußbodenheizung Bewässerungsanlage im Garten Markise (Terrasse) Rollläden tlw. elektrisch bedienbar (Wohnzimmer, Schlafzimmer) Uvm. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Betriebskosten zusätzlich der Baurechtszins zu entrichten ist. Der Baurechtsvertrag läuft noch 80 Jahre und endet somit im Jahr 2104. (Stift Klosterneuburg) Die monatlichen Kosten belaufen sich auf 366.- inkl. Steuern. Lage: 500 Meter Luftlinie von der Alten Donau entfernt U1 Station "Alte Donau" 15 Gehminuten Straßenbahnlinie 26: 1 Gehminute (Station Arminenstrasse) 93A: 1 Gehminute (10 Minuten zur U2 Station "Donaustadtbrücke) Donauzentrum: 1km Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in Kürze erreichbar. Sie haben hier die Möglichkeit, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens, zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!