

## Exklusives Wohnen am Ufer der Alten Donau



Visualisierung für Ihr neues Zuhause

**Objektnummer: 3801\_868**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



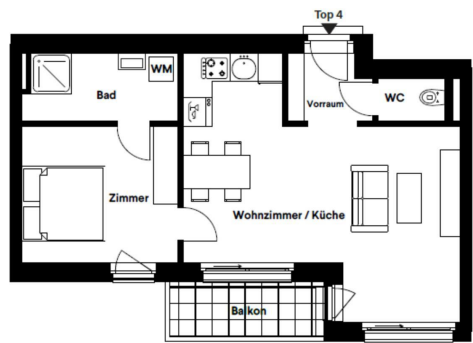
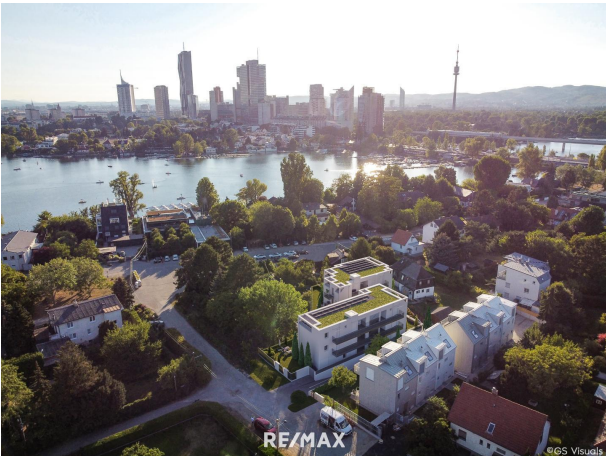
**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

Gerne ste  
Verfügung





RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen am Ufer der Alten Donau** Diese exquisite Wohnung im ersten Obergeschoss bietet eine herausragende Lage an der Alten Donau und kombiniert urbanen Komfort mit einem Hauch von Naturverbundenheit. Nur einen Steinwurf vom Donau Zentrum und der U-Bahnstation Kagran U1 entfernt, präsentiert sich dieses hochwertige Neubauprojekt als Synonym für Luxus und Bequemlichkeit im Herzen von Wien. **Modernes Ambiente mit durchdachtem Design** Die Wohnanlage in der Argonautenstraße besticht durch eine Auswahl an ansprechenden Apartments, die ein zeitgemäßes und trendiges Wohngefühl vermitteln. Diese spezielle Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse von 5,49 m<sup>2</sup>, perfekt für erholsame Stunden im Freien. Der Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Großzügige bodentiefe Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine einladende Atmosphäre. **Hochwertige Ausstattung und moderne Technologie** Bei der Auswahl der Materialien wurde auf Qualität und Ästhetik Wert gelegt, mit Parkettböden, hochwertigen Fliesen und Armaturen von renommierten Herstellern. Die Wohnung ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe ausgestattet, die für angenehmes Raumklima sorgt und den Energieverbrauch optimiert. **Attraktive Investitionsmöglichkeit** Preis für Eigennutzer bzw. Käufer ohne Vorsteuerabzug: € 499.000,- Nettokaufpreis, wenn Erwerb mit 20% USt: € 470.000,- Provisionsfrei für den Käufer, der Abgeber zahlt die Käuferprovision! Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Als Baurechtsgeber fungiert der Stift Klosterneuburg, welcher 900 Jahre Kontinuität und Stabilität garantiert. Unsere Baurechtsverträge werden auf das Maximum von 100 Jahren abgeschlossen, mit der Möglichkeit zur Verlängerung. Sollten Sie Ihr Apartment vermieten wollen, können Sie sogar den Baurechtszins als Aufwand abschreiben. Ein Investment auf Baurechtseigentum bietet Ihnen auch steuerliche Vorteile. Der monatliche Baurechtszins für diese Wohnung ist € 143,33. Sehen Sie dieses Erklärungsvideo zum Baurecht an: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc> Die Wohnung bietet nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. **Finanzierung leicht gemacht** Dank unserer langjährigen Partnerschaften mit über 130 Banken in Österreich und Deutschland können wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen anbieten, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die Maklerin/Der Makler hat ein wirtschaftliches Interesse am Auftraggeber und übt eine Doppelmaklertätigkeit aus. **Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!** Diese Wohnung im ersten Obergeschoss verspricht ein modernes und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser exklusiven Residenz überzeugen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 36.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamter 0.71

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa A

ntenergieeffizienz: