

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, TG-Parkplatz  
& Poolbenutzung, in der Wiener Donaustadt**



**Objektnummer: 3014**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,09 €
<b>USt.:</b>	8,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

voll möbliert, Kosten TG 20.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

Diese exklusive, voll möblierte **2-Zimmer-Wohnung** in der Wiener Donaustadt bietet modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung.

## Raumaufteilung

- **Wohnküche:** Der großzügige Wohnbereich ist mit einer modernen, voll ausgestatteten Küche versehen, die ideal für gemütliches Kochen und gesellige Abende ist.
- **Schlafzimmer:** Das helle Schlafzimmer misst ca. 18 m<sup>2</sup> und verfügt über einen großen, eingebauten Schrank, der ausreichend Stauraum bietet.
- **Badezimmer/WC:** Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.
- **Terrasse:** Die Wohnung verfügt über eine einladende Terrasse mit rund 7 m<sup>2</sup>, die perfekt für entspannte Stunden im Freien ist.

## Ausstattung

- **Möblierung:** Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft, was den Einzug besonders unkompliziert macht.
- **Klimaanlage:** Für angenehme Temperaturen sorgt die integrierte Klimaanlage.
- **Fußbodenheizung:** Die Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.
- **Außen-Raffstore:** Diese sorgen nicht nur für Sichtschutz, sondern auch für optimalen Sonnenschutz.

## Zusätzliche Vorteile

- **TG-Parkplatz:** Ein Tiefgaragenplatz der für stressfreies Parken sorgt ist ebenfalls vorhanden. Der Kaufpreis beträgt € 20.000,-
- **Poolnutzung:** Nur wenige Bewohner haben Zugang zur Poolanlage. Sie sind einer davon! Kaufpreis € 10.000,-
- **Abstellraum:** Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellraum/Kellerabteil mit ca. 2,7 m<sup>2</sup>, ideal für zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischen Annehmlichkeiten in einer attraktiven Lage. Ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben mit einem Hauch von Luxus genießen möchten.

Diese Immobilie steht zum Verkauf mit Baurechtseigentum!

Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Statt Grund um teures Geld zu kaufen, erwirbt der Bauberechtigte ein lang-

fristiges Recht als Nutznießer (10 bis 100 Jahre) und kann auf dem Grundstück Gebäude errichten und darüber als Eigentum verfügen. Sie können Ihr Apartment in der Erzherzog-Karl-Straße 25 also ganz normal grundbürgerlich absichern, vererben, verpfänden oder verschenken.

Der **halbjährliche** Baurechtszins beträgt € 526,94.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?**

**Kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst im Zuge eines Besichtigungstermins von der unglaublichen Wohlfühlatmosphäre, die Ihnen diese Immobilie bietet!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap