

Direkt an der Alten Donau !



IMG-20240429-WA0001

Objektnummer: O2100163477
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,71 m ²
Gesamtfläche:	66,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

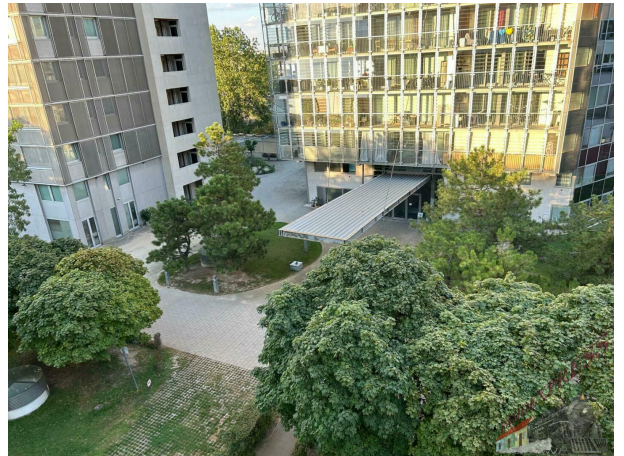
Ihr Ansprechpartner



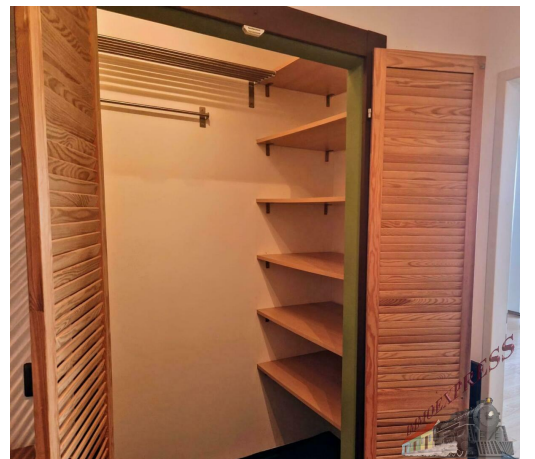
Daniela Brazda

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

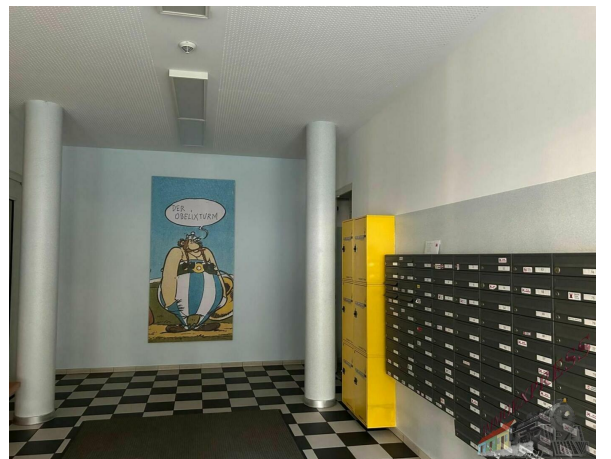
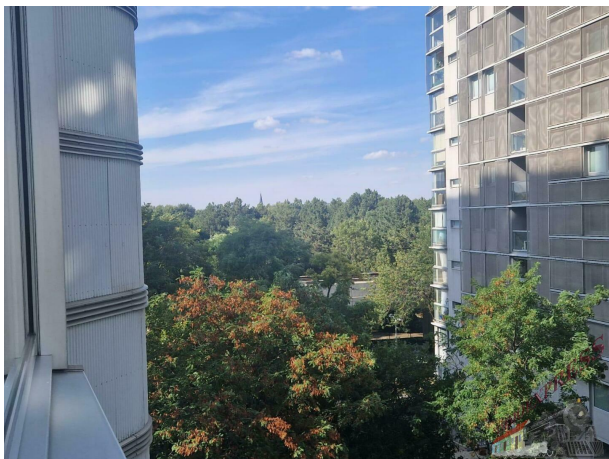












Objektbeschreibung

2-Zimmerwohnung in Top Lage an der Alten Donau zu verkaufen - wohnen wo andere ihre Freizeit verbringen!

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmerwohnung mit 66,71m² Fläche, bestehend aus 59,59m² Wohnfläche und 7,12m² Loggia (Blick Richtung Alte Donau) im liebevoll genannten Obelix-Turm.

Die erstklassige Lage an der Alten Donau zeichnet diese Wohnung aus. Ideal zur Eigennutzung oder für Anleger.

Die Wohnung mit Nord-Ost Ausrichtung im 4. Liftstock umfasst:

Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Wohnzimmer (mit Klimasplitgerät), neuwertig unbenutzte Einbauküche mit Siemens und Neff Geräten, Schlafzimmer und Loggia mit großen Glasschiebefenstern (Blick Richtung Alte Donau).

Kellerabteil (4,80m²), Fahrradabstellraum, Waschküche, 2 Personenlifte und 1 Lastenlift sind im Haus vorhanden.

Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf 213,31 EUR inkl. Rücklage, BK und USt.

Kosten für Strom und Heizung (Fernwärme) je nach Verbrauch.

Es besteht die Möglichkeit nach Verfügbarkeit einen Garagenplatz (Hebebühnensystem) anzumieten - die monatliche Kosten betragen aktuell 70,50 EUR.

Hervorragende Anbindung – öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 Alte Donau – 3 Minuten (200 m) zu Fuß entfernt
- Westfield DonauZentrum & Ärztezentrum – nur eine U-Bahn-Station entfernt
- Stephansplatz – 9 Minuten Fahrzeit bis ins Herzen von Wien

Verkehrsanschluss - Hervorragende Anbindung:

- -nur 2 Ampeln (weniger als 5 Minuten stau- und stressfrei) zum Autobahnverteilerknoten Kaisermühlen (A22)

Infrastruktur - Top Lage:

- Billa – 3 Gehminuten
- Apotheke – 3 Gehminuten
- Westfield DonauZentrum (Shops, Kino, Restaurants) – eine U-Bahnstation oder 1,2 km zu Fuß/mit dem Auto
- Ärztezentrum – eine U-Bahnstation oder 1,2 km zu Fuß/mit dem Auto
- diverse Restaurants – in unmittelbarer Nähe

Naherholungsgebiet - einzigartige Lage: rasch und unkompliziert für Spaziergänge oder

Outdoor-Aktivitäten:

- Alte Donau – einfach zu Fuß über die Straße
- Donaupark – 5 Gehminuten
- Donauinsel (mit dem neu eröffneten Pier 22) – eine U-Bahnstation entfernt
- Arbeiterstrandbad und weitere (kostenlose) Bademöglichkeiten – in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar
- Nationalpark Donau-Auen (Lobau) – 20 Minuten mit dem Rad entfernt

Verkaufspreis: 390.000 EUR

Bei Fragen oder bezüglich eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter 0676/ 325 26 42 oder per E-Mail unter d.brazda@immo.express zur Verfügung, Frau Brazda !

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.