1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 472

Moderne Erstbezug DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse an der Alten Donau

Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24
+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at
barleys.at

Moderne Erstbezug DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse an der Alten Donau

Lage

Alte Donau

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Erstbezug Neubauwohnung in einer architektonisch exklusiven Wohnhausanlage direkt an der Alten Donau. Das Projekt bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

Das Projekt wird auf einen Baurechtsgrund erbaut. Die monatliche Pacht wird über die Betriebskosten abgerechnet und beläuft sich auf 99 Jahre.

Der angeführte Verkaufspreis **€ 432.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 462.000,-**.

Stellplatz (Tiefgarage)
Eigennutzer 35.000,-
Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Raumaufteilung
Vorraum, Wohnküche (ca. 23,02 m²), Abstellraum, Zimmer (ca. 15,15 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (7,33 m²), Terrasse (ca. 12,53 m²), Keller

Ausstattung
Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen, Verfliesungen im Bad und WC mit hervorragendem Feinsteinzeug. Die Badewannen, Waschbecken, WCs und die zugehörigen Armaturen sind von den jeweils besten Produzenten am Markt. Und natürlich sind alle Apartments optimal auf die Erfordernisse unseres modernen

Medienalltags vorbereitet; Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten inklusive. Alles einfach edel.

Lage
Modernes Leben in der Donaustadt. Optimale Verkehrsanbindung (Bus, Tram, U-Bahn, Straße), sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter, Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 50,63 m²
Kellerfläche:	ca. 3,21 m²
Terrassenfläche:	ca. 12,53 m²
Balkonfläche:	ca. 7,33 m²
Etage:	2. Etage / DG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Balkone:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Energieausweis	
Gültig bis:	29.09.2031
HWB:	B 44 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,7

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	432.000,00 €
Betriebskosten:	135,43 €
Reparaturrücklage:	16,50 €
Sonstiges:	149,49 €
Umsatzsteuer:	13,54 €
Monatliche Gesamtbelastung:	314,96 €

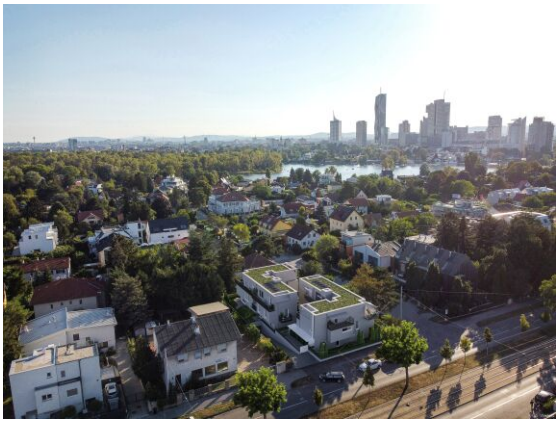
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Weitere Fotos



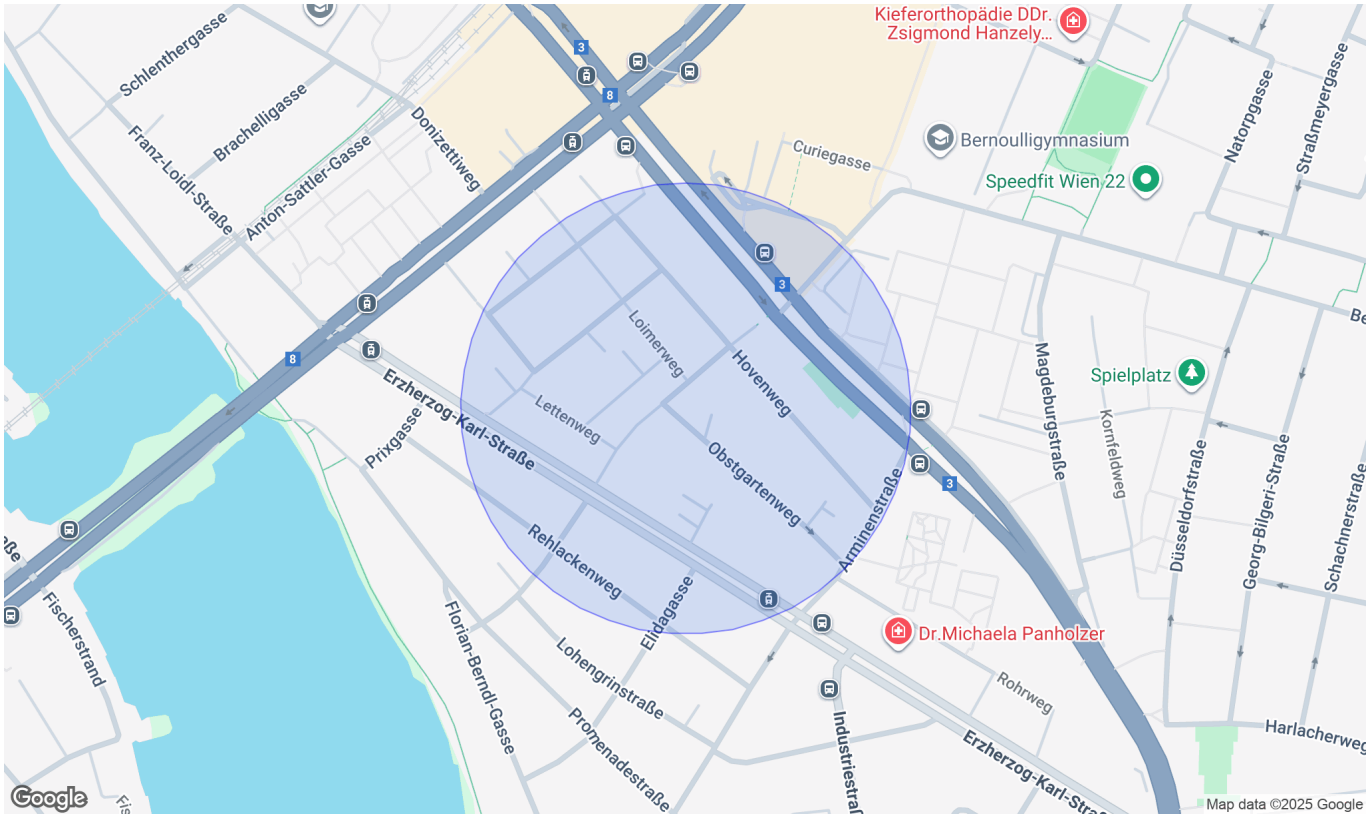
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

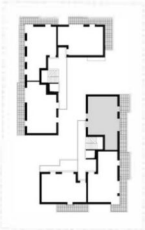
UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Plan

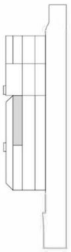
EG26

TOP 9, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	**50,63 m²**
zzgl. Terrasse	**12,53 m²**
zzgl. Balkon	**7,33 m²**
zzgl. Kellerabteil	**3,21 m²**
Vorraum	**6,29 m²**
WC	**1,40 m²**
Bad	**4,77 m²**
Zimmer	**15,15 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**23,02 m²**

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX