

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 729

# Moderne Erstbezug Neubauwohnung mit Terrasse und Garten an der Alten Donau



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



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

# Moderne Erstbezug Neubauwohnung mit Terrasse und Garten 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 **€ 385.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 415.000,-**.

### Stellplatz (Tiefgarage)

Eigennutzer 35.000,-

Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

### Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (ca. 25,49 m²), Abstellraum, Zimmer (ca. 13,93 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Terrasse (17,70 m²), Garten (89,35 m²), Keller

### Ausstattung

Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen, Verfließungen 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](mailto: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. 51,85 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                           |
| Gartenfläche:    | ca. 54,26 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                               |
| Kellerfläche:    | ca. 3,03 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | nach Vereinbarung                |
| Terrassenfläche: | ca. 6,67 m <sup>2</sup>  | Möbiliar:        | Bad                              |
|                  |                          | Heizung:         | Fußbodenheizung                  |
| Etage:           | EG                       |                  |                                  |
| Zimmer:          | 2                        | Bauart:          | Neubau                           |
| Bäder:           | 1                        | Zustand:         | Erstbezug                        |
| WCs:             | 1                        | Baujahr:         | 2023                             |
| Abstellräume:    | 1                        |                  |                                  |
| Gärten:          | 1                        | Energieausweis   |                                  |
| Keller:          | 1                        | Gültig bis:      | 29.09.2031                       |
| Terrassen:       | 1                        | HWB:             | <b>B</b> 44 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Garagen:         | 1                        | fGEE:            | <b>A+</b> 0,7                    |

## Ausstattung

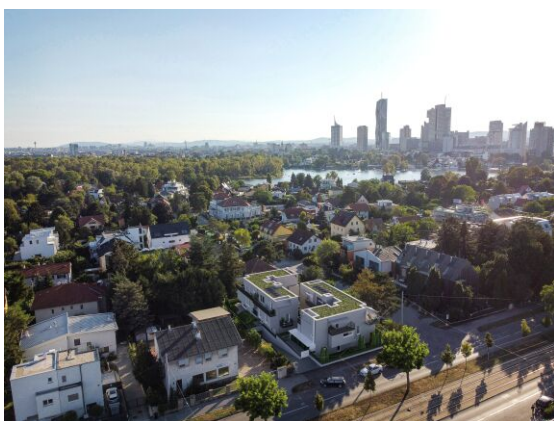
|            |                                                       |                |                                          |
|------------|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| Bauweise:  | Massiv                                                | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                    |
| Dachform:  | Flachdach                                             | WCs:           | Getrennte Toiletten                      |
| Boden:     | Fliesen, Parkett                                      | Bad:           | Dusche                                   |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug                                        | Küche:         | Wohnküche / offene Küche                 |
| Befeurung: | Luftwärmepumpe                                        | Stellplatzart: | Garage, Parkplatz                        |
| Fenster:   | Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster | Extras:        | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum,<br>Abstellraum |

## Preisinformationen

|                             |              |                             |       |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Kaufpreis:                  | 385.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
|                             |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 % |
| Betriebskosten:             | 212,24 €     |                             |       |
| Reparaturrücklage:          | 16,80 €      |                             |       |
| Sonstiges:                  | 190,52 €     |                             |       |
| Umsatzsteuer:               | 21,22 €      |                             |       |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 440,78 €     |                             |       |

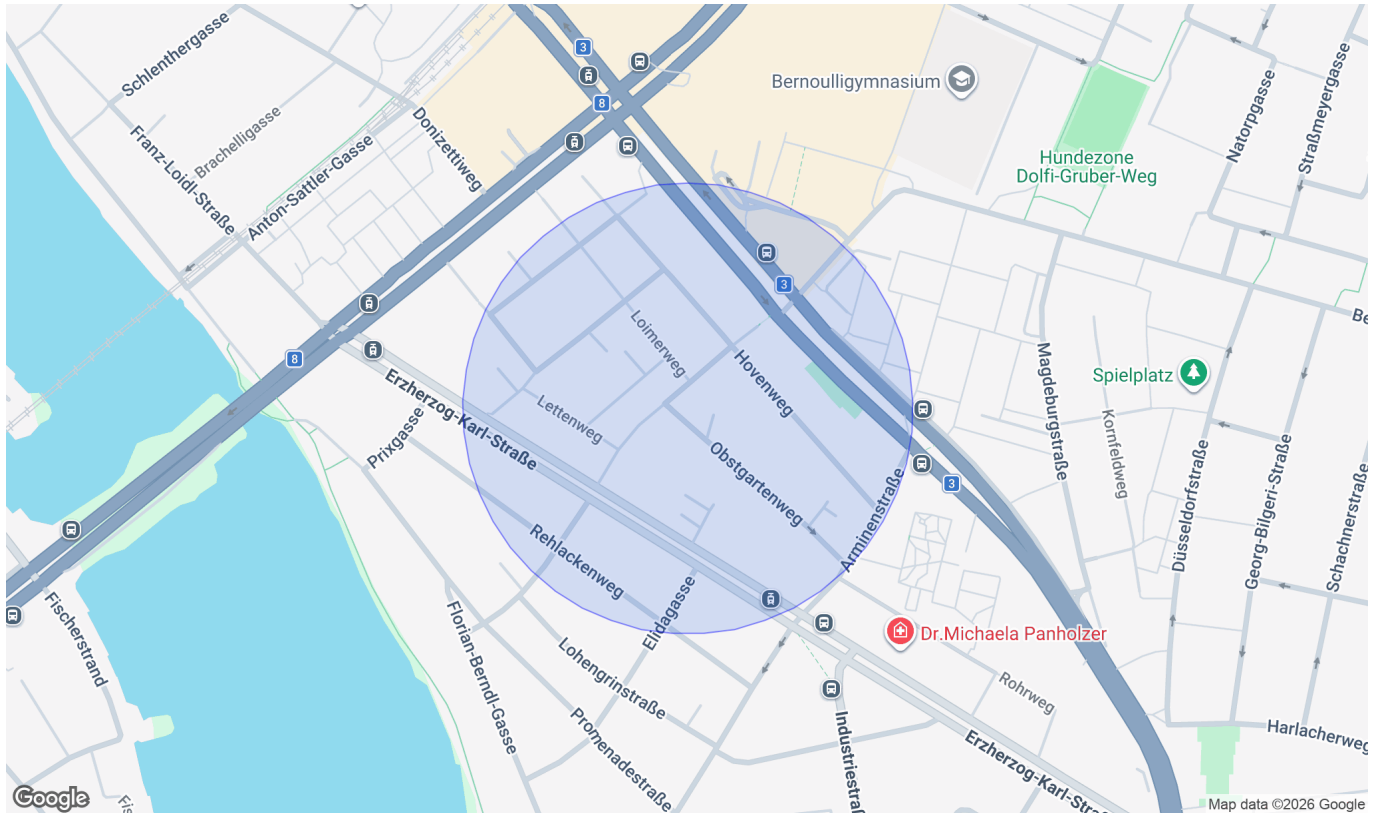


## Weitere Fotos



## 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



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.

