

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 420

# Exklusive Erstbezugswohnung mit Balkon 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  
Am Hof 5/10  
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

## Exklusive Erstbezugswohnung mit Balkon an der Alten Donau



### Lage

Alte Donau

### Beschreibung

Näher an der Alten Donau zu wohnen, geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Diese Exklusive Wohnhausanlage an der Alten Donau bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

**Für Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 10 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/ Elektro- oder Tretboot!**

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

Der angeführte Verkaufspreis **€ 470.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 499.000,-**.

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

### Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (31,40 m<sup>2</sup>), Zimmer (13,50 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (5,47 m<sup>2</sup>), 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



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Am Hof 5/10  
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

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,99 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,49 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage		
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	Erstbezug
WCs:	1	Baujahr:	2023
Keller:	1		
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.12.2031
		HWB:	<b>B</b> 41 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,71

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

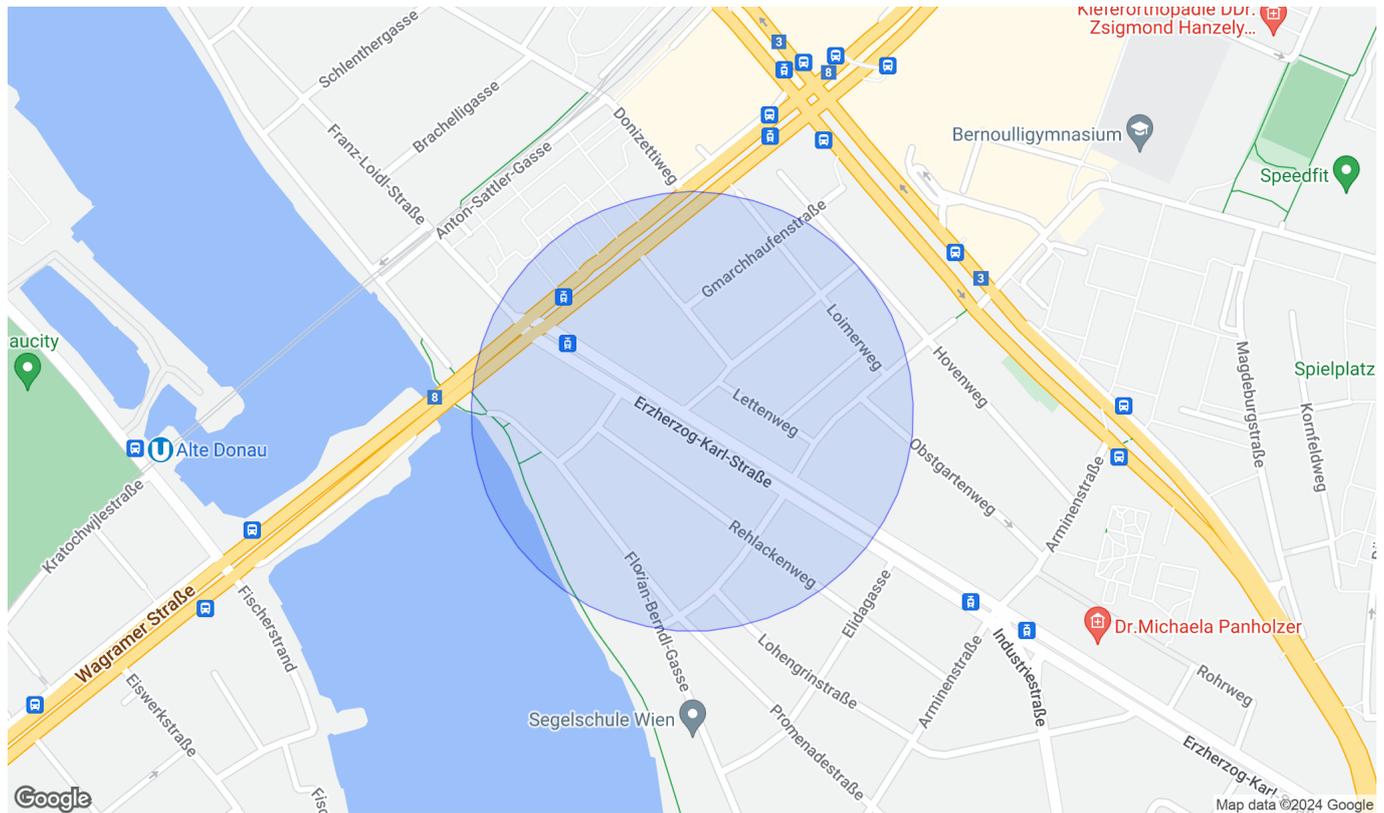
Kaufpreis:	470.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	134,11 €		
Reparaturrücklage:	16,80 €		
Sonstiges:	143,33 €		
Umsatzsteuer:	13,41 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	307,65 €		

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

### Sonstige

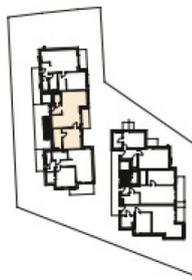
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

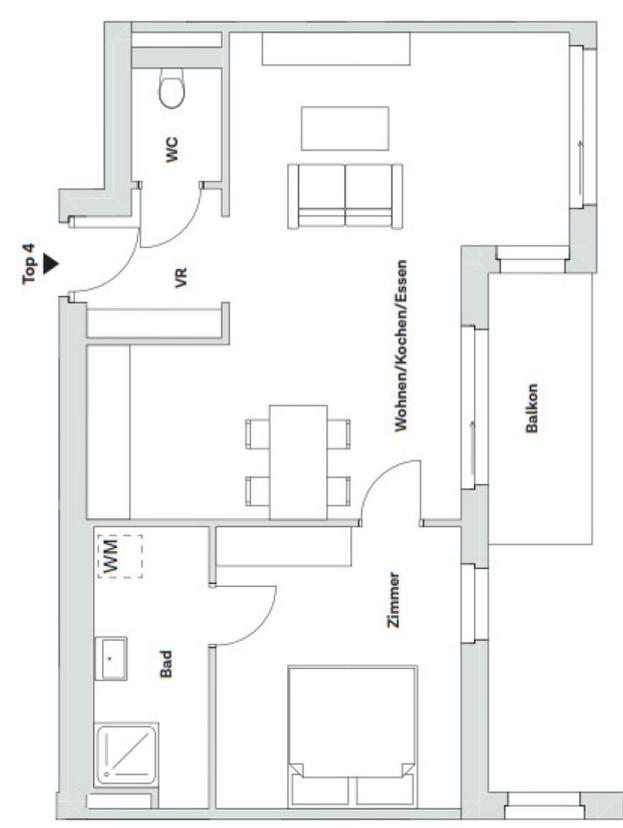
**TOP 4, HAUS 1, OG**

Lage im Geschoss



Nutzfläche	56,6 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	5,5 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	

Vorraum	3,7 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Bad	6,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	31,4 m <sup>2</sup>

Obergeschoss

Druck- und Satzfehler sowie inhaltlich und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Sämtliche Maße sind Rohbaum Maße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand Juni 2021.

Plan



**ALLGEMEINFLÄCHEN**  
UG



Druck- und Stapelur sowie weiterer und zusätzl. bedingte Änderungen vorbehalten. Die stützengrößen sind Chris-Angaben und können sich durch die Darstellung ändern. Elektrische Maße sind fiktiv, die Abstände sind nur für den Zweck der Darstellung. Maßstab: 1:1000. Datum: 10. Juni 2020.



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.

