Wien

Erstbezugswohnung mit 3 Zimmern und 2 Bädern in ausgezeichneter Lage - 1020 Wien

Objektnummer: 202234400095

KAUFPREIS: 708.890 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	202234400095
Wohnfläche	ca. 109 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	123 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	708.890 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	3% vom Kaufpreis zzgl. USt

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	30.01.2030
Befeuerung	Fernwärme

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Die Immobilie

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Ein erster Eindruck

Mit viel Liebe zum Detail wird der historische Altbau revitalisiert und das geschichtsträchtige Gebäude um zeitgemäße Elemente erweitert. Die Sanierung des Altbaus und der Bau des Zubaus soll mit 2024 fertiggestellt werden.
Neben dem Anspruch, die ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten, wird gleichzeitig höchstes Augenmerk auf moderne Ausstattung und intelligente Raumkonzepte gelegt. Somit entsteht eine gelungene Symbiose von Alt und Neu, die gleichermaßen begeistert.

Neben dem durchdachten Grundriss und dem weiten Blick vom Balkon, erwarten die zukünftigen Bewohner:innen zusätzlich Service-Annehmlichkeiten und ein persönlicher Concierge-Dienst.

Die exklusive Immobilie begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.

Die Wohnung befindet sich im revitalisierten Altbau des Gebäudes und verfügt über eine Raumhöhe bis zu 350cm.

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Ausstattung und Details

- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage (in den Regelgeschossen vorbereitet, in den DG-Einheiten ausgeführt)**
- **hochwertigen Markenbädern, Armaturen und Sanitärprodukten**
- **hauseigener Fitnessraum und Wellnessbereich**
- **Sonnige Balkone in den ruhigen Innenhof**
- **Co-Office Working Spaces**
- **Gästeapartments**
- **Imposantes Treppenhaus im Jugendstil**
- **Attraktive City-Lage**
- **Perfekte Anbindung & ausgezeichnete Infrastruktur**
- **Hauseigene Tiefgarage**
- **Service-Annehmlichkeiten wie Concierge-Dienst**

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Alles zum Standort

Der Erstbezug begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.

Der vor der Tür gelegene Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte zum Radfahren und Joggen sondern auch Spaziergänger und Nachtschwärmer zum Flanieren und Verweilen ein. Auch die Summerstage ist nur einen Steinwurf entfernt.

Direkt hinter der Immobilie befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. Perfekt für eine morgendliche Laufrunde, einen gemütlichen Familiennachmittag am Spielplatz oder ein abendliches Glas Wein im Gastgarten.

Die hauseigene Tiefgarage bietet entsprechenden Komfort für Autofahrer, die Anbindung an die Lände sowie die rasche Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für schnelles Vorankommen. Auch jene, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, werden glücklich: Mit der Straßenbahn 31, den Bussen 5A und 5B und natürlich der U4 ist man öffentlich ideal vernetzt.

3 min zu Fuß zum Donaukanal
5 min zu Fuß in den Augarten
5 min zu Fuß zur U-Bahn Station Roßauer Lände (U4)
15 min zu Fuß in den 1. Bezirk
20 min mit dem Auto zum Flughafen

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Weitere Informationen

Das Gebäude vereint State-of the Art-Energiekonzepte mit dem Anspruch an moderne Bau- & Wohnweise. Heizung und Kühlung werden über eine Wasser-Wärme-Pumpe umgesetzt. Grüner Strom, gemeinsam mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach und in Verbindung mit Geothermie aus dem Donaukanal machen das Penthouse so weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern. Nur noch für die Spitzenabdeckung wird Fernwärme verwendet. Durch den hohen Wirkungsgrad dieses innovativen Energiekonzeptes wird eine bedeutende jährliche CO2-Reduktion erzielt.

Objektnummer: 202234400095 - 1020 Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com