Wien

# Wunderschöne 4-Zimmer Erstbezugswohnung nahe Augarten und Donaukanal - 1020 Wien

***Objektnummer: 202234400093***

**KAUFPREIS: 1.104.852 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m$^2$ • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 202234400093 - 1020 Wien**


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

**Objektnummer: 202234400093 - 1020 Wien**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 202234400093 |
| Wohnfläche | ca. 128 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 123 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.104.852 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | 3% vom Kaufpreis zzgl. USt |

**Objektnummer: 202234400093 - 1020 Wien**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Energieausweis gültig bis | 30.01.2030 |
| Befeuerung | Fernwärme |

**Objektnummer: 202234400093 - 1020 Wien**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 202234400093 - 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 und verfügt über eine Raumhöhe bis zu 350cm.**

**Objektnummer: 202234400093 - 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: 202234400093 - 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: 202234400093 - 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: 202234400093 - 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**