

Wien

# Κομψό στούντιο-διαμέρισμα ενός δωματίου σε εξαιρετική τοποθεσία κοντά στο Augarten και το κανάλι του Δούναβη - 1020 Βιέννη

Αριθμός ακινήτου: 202234400096



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 491.713 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 73 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	202234400096	Τιμή αγοράς	491.713 EUR
Επιφάνεια	ca. 73 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	1	Προμήθεια	3% vom Kaufpreis zzgl. USt
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2024		
Χώρος στάθμευσης	123 x Υπογείο πάρκινγκ, 50000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.01.2030
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης

Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien**

## Μια πρώτη εντύπωση

Με σχολαστική προσοχή στη λεπτομέρεια, το ιστορικό κτίριο αναζωογονείται και επεκτείνεται με σύγχρονα στοιχεία. Η ανακαίνιση της αρχικής δομής και η κατασκευή της επέκτασης έχουν προγραμματιστεί να ολοκληρωθούν το 2024. Διατηρώντας την αρχική δομή του κτιρίου, το έργο δίνει ύψιστη σημασία στις σύγχρονες ανέσεις και στις έξυπνες χωρικές έννοιες. Αυτό δημιουργεί μια επιτυχημένη συμβίωση παλιού και νέου που είναι εξίσου σαγηνευτική. Εκτός από την καλοσχεδιασμένη κάτοψη και την απέραντη θέα από το μπαλκόνι, οι μελλοντικοί κάτοικοι μπορούν επίσης να περιμένουν παροχές υπηρεσιών και προσωπικό θυρωρό. Αυτό το αποκλειστικό ακίνητο είναι ιδιαίτερα ελκυστικό λόγω της ελκυστικής του τοποθεσίας: ακριβώς στην καρδιά της δράσης, αλλά περιτριγυρισμένο από πράσινο και ευκαιρίες αναψυχής προς κάθε κατεύθυνση. Το διαμέρισμα βρίσκεται στο ανανεωμένο αρχικό τμήμα του κτιρίου και διαθέτει ύψος οροφής έως και 350 εκ.

**Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien**

## Άλλες πληροφορίες

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 CO<sub>2</sub>-Reduktion erzielt.

**Αριθμός ακινήτου: 202234400096 - 1020 Wien**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)