

Wien

# Bellissimo appartamento di 4 stanze al primo piano vicino ad Augarten e al Canale del Danubio - 1020 Vienna

*Codice oggetto: 202234400093*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.104.852 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 202234400093                                          |
| Superficie netta    | ca. 128 m <sup>2</sup>                                |
| Vani                | 4                                                     |
| Camere da letto     | 3                                                     |
| Bagni               | 2                                                     |
| Anno di costruzione | 2024                                                  |
| Garage/Posto auto   | 123 x Parcheggio<br>interrato, 50000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 1.104.852 EUR                 |
| Appartamento              | Piano                         |
| Compenso di<br>mediazione | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. USt |
| Stato dell'immobile       | Ristrutturato                 |

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Dati energetici

|                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                                                                                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.01.2030                                                                                        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento                                                                                 |
| Classe Energetica                       | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien

## La proprietà



**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Una prima impressione

Con meticolosa attenzione ai dettagli, l'edificio storico viene rivitalizzato e ampliato con elementi contemporanei. Il completamento della ristrutturazione della struttura originale e la costruzione dell'ampliamento sono previsti per il 2024. Pur preservando il tessuto edilizio originale, la massima priorità è data ai comfort moderni e a una concezione spaziale intelligente. Questo crea una simbiosi riuscita tra antico e moderno, che risulta altrettanto accattivante. Oltre alla planimetria ben progettata e all'ampia vista dal balcone, i futuri residenti potranno contare anche su servizi e un concierge personale. Questa proprietà esclusiva è particolarmente attraente per la sua posizione privilegiata: proprio nel cuore della vita, ma circondata dal verde e da opportunità ricreative in ogni direzione. L'appartamento si trova nell'edificio storico rivitalizzato e vanta soffitti alti fino a 350 cm.

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 202234400093 - 1020 Wien**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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