

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

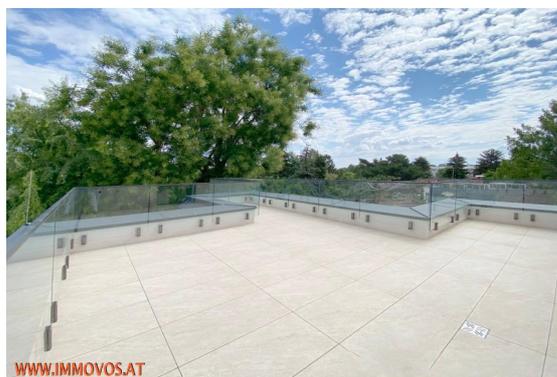


Sylvia Kronlechner

☎ +43 676 / 660 79 00
 ☎ +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ kronlechner@immovos.at

Datum: 02. 05. 2024

ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN AM KAISERWASSER - MIT BLICK AUF DIE SKYLINE



ÜBERBLICK

Objekt ID: 43685
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 22., Donaustadt
Ort: Wien 22., Donaustadt
Lage: am KAISERWASSER - UNO-CITY
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 1.049.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 305,15
sonst. Kosten (ex. USt): € 42,95
Heizkosten (ex. USt): € 60,39
Warmwasser (ex. USt): € 25,88
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 479,55
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Nutzfläche ca.: 168,00 m²
Balkon Fl. ca.: 3,00 m²
Terrassenfläche ca.: 30,00 m²
Kellerfläche ca.: 5,40 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 2021/22
Zimmer: 6
Geschosse: 2

+++ WOHNEN beim KAISERWASSER

+++ NIEDRIGENERGIEBAUWEISE - Heizkosten monatl. derzeit ca. 52 Cent pro m² Wohnfläche

+++ RUHELAGE mit BLICK auf die SKYLINE der DONAUSTADT

Es wurden 9 EXKLUSIVE Wohnungen für ANSPRUCHSVOLLE Eigentümer gebaut.

2 MAISONETTE-Apartments und 4 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE stehen Ihnen noch zur Verfügung:

+++ GARTENWOHNUNG auf 2 Ebenen mit Terrasse, 40 m² großem Wohnsalon und 3 Zimmern
 111 m² WF plus 24 m² Terrasse und 104 m² Garten
 Einlagerungsraum 8 m²
 849.000,00

+++ DACHGESCHOSSWOHNUNG auf 2 Ebenen mit Dachterrasse, Balkon, 49 m² großem Wohnsalon, 26 m² Galerie und 3-4 Zimmern
 135 m² WF plus 30 m² Terrasse
 alleinige Wohnung im DG mit Lift von Garage zur Wohnung
 Einlagerungsraum 5,4 m²
 1.049.000,-

+++++ Hier handelt es sich um die DACHGESCHOSSWOHNUNG auf 2 Ebenen mit Dachterrasse, Balkon,

Stockwerk:	Dachgeschoß
Stellplätze	2
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Anz.	1
Wohneinheiten:	
Alter:	Neubau
Heizung:	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf:	34 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,79

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Garage	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
kameraüberwacht	✓

49 m² großem Wohnsalon und 4-5 Zimmern
135 m² WF plus 30 m² Dachterrasse
alleinige Wohnung im DG mit Lift von GARAGE zur
Wohnung
Einlagerungsraum 5,4 m²

AUFTEILUNG: verschiedene Varianten sind noch
möglich:

EBENE 1: 2. Stock: Vorzimmer, 48 m² Wohnsalon mit
Küche, Toilette, Balkon
+++ Variante 1: 4 Schlafzimmer, 1 Bad
+++ Variante 2: 3 Schlafzimmer, 2 Bäder
+++ Variante 3: 3 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 begehbarer
Schrankraum
+++ Variante 4: 3 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 zum
Wohnsalon hin offener Raum (Bibliothek, Büro)

EBENE 2: 3. Stock: 26 m² Galerie mit Zugang zur
großen Dachterrasse, Abstellraum
auf Wunsch kann die Küche auch auf der Galerie
installiert werden

Das Wohnprojekt „WOHNEN am WASSER“ Baujahr
2021/22 zeichnet sich durch seine attraktive Lage in der
zweiten Reihe zum KAISERWASSER, seine Architektur
sowie auch seine hochwertige Ausstattung und energie-
effiziente Versorgung mit Luftwasserwärmepumpe und
Solar aus.
Über das UniCredit Center haben Sie direkten Zugang
zum Kaiserwasser.

FAMILIENFREUNDLICH und LUXURIÖS-MODERN

Das Gebäude wurde im Niedrigenergie-Standard
errichtet, wodurch der Energieeinsatz reduziert und
Kosten im Betrieb gesenkt werden. Energieausweis:
HWB 33,9 kWh/m²a, fGee 0,79

DACHTERRASSE oder GARTEN: hier werden Sie sich auf
Antrieb ZUHAUSE fühlen!

Schon beim Betreten der Anlage wird klar, dass hier
nicht einfach nur Wohnungen geplant,
sondern attraktive LEBENSÄRÄUME geschaffen wurden.

ANKOMMEN und WOHLFÜHLEN

Von der Planung bis zur Umsetzung - in jeder Phase des
Projekts hatte der KOMFORT der künftigen Bewohner
höchste PRIORITÄT.

Das ERGEBNIS: hier lässt es sich richtig gut LEBEN

Die Wohnungen werden belagsfertig verkauft.
Gerne stellt der Bauträger die Wohnungen nach Ihren
Wünschen schlüsselfertig/einzugsbereit.
Bei der Ausstattung wird auf modernes Design und
hochwertige Materialien gesetzt.
Dazu zählen zB edle Eichenparkettböden und
großflächige Fliesen, die den Wohnungen KOMFORT und
ELEGANZ verleihen, extrahohe Innentüren mit einer
Durchgangslichte von 2,20 Meter.
Die hochwertige Fußbodenheizung schafft nicht nur
wohlig warme Temperaturen in der kalten Jahreszeit,

sondern kann an heißen Tagen auch zur Kühlung genutzt werden. Dabei kommt eine Luft - Wasser - Wärmepumpe zum Einsatz, die wirtschaftlich im Betrieb und freundlich zur Umwelt ist. Die hocheffiziente 3-Scheibenisolierverglasung trägt maßgeblich zu einem angenehmen Raumklima bei. Beschattungen sorgen für echtes Wohlfühl-Klima: alle Wohnungen sind mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien ausgestattet. Automatische Gartenbewässerung, Solarpaneele, zusätzliche Klimaanlage vorbereitet uvm. Gerne schicken wir Ihnen eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

HIGHLIGHTS DES WOHNPROJEKTS

Ein perfektes WOHNGEFÜHL mit viel LICHT und AUSLICK in drei Himmelsrichtungen

Die HARMONIE der Ausstattung verleiht den Bewohnern ein traumhaftes LEBENSGEFÜHL

9 exklusive barrierefreie Apartments von 48 bis 140 m² großzügige Grundrisse mit bis zu 6 Zimmern offene Wohnküchen
Freiräume: Terrassen, Balkone, Gärten mit Altbaumbestand und Dachterrassen
Energieeffiziente Heizung und Kühlung via Luft-Wasser-Wärmepumpe
Tiefgaragenplätze können erworben werden
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
Kellerabteile

Das idyllische KAISERWASSER ist eine naturnahe Anlage mit 58.000 m² an einem Seitenarm der „alten DONAU“ mit Lagerwiese und Wildbadeplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zu UNO - und DONAU - City.

Der kleine Seitenarm der alten Donau eignet sich bestens, um die Seele baumeln zu lassen. Die schöne Wiese und die alten Bäume, die teilweise sogar als Naturdenkmäler gelten, machen einen Ausflug dorthin zum besonderen Erlebnis. Schöner STRAND mit Großstadtkulisse! Für das leibliche Wohl sorgt zB das Restaurant „Zum Schinakl“ bei dem Sie sich auch ein Boot mit chilligen Sitzmöbeln inklusive Verpflegung mieten oder im Garten leckere Schmankerln genießen können. Das Stadtzentrum liegt nur 10 Autominuten oder 6 U-Bahn-Stationen entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linien U1 Station „Kaisermühlen“ ist fußläufig erreichbar. Auch finden Sie den DONAUPARK, das Erholungsgebiet DONAUINSEL, das Einkaufszentrum „DONAU-ZENTRUM“, viele Heurigenbetriebe, Gaststätten und Sport- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot Ihrer Kinder in Form von Schulen und Kindergärten ist bestens gesorgt.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Chorherrenstifts Klosterneuburg. Der Baurechtsvertrag wurde auf eine Dauer von 100 Jahren abgeschlossen; bis 31.8.2118.

Es wurde die grundsätzliche Bereitschaft zur
Abschließung eines weiteren Baurechtsvertrages nach
Ablauf der 100 Jahre erklärt.

+++++

KAUFPREISE belagsfertig:

111 m2 GARTENWOHNUNG mit Terrasse und 104 m2
Garten: 849.000,- Euro
monatliche Kosten derzeit:
Betriebskosten, Rücklage, Heizung und Warmwasser
403,- Euro
Bauzins 352,- Euro = gesamt 755,- Euro

135 m2 DACHGESCHOSSWOHNUNG mit 30 m2
Dachterrasse und Balkon:
1.049.000,- Euro
monatliche Kosten derzeit:
Betriebskosten, Rücklage, Heizung und Warmwasser
479,- Euro
Bauzins 416,- Euro = gesamt 895,- Euro

Kellerabteile inkludiert

STELLPLÄTZE in der hauseigenen Tiefgarage: 25.000,-
pro Platz (derzeit sind noch 4 frei)
(Anschlüsse für E-Ladestationen sind vorbereitet)

SCHLÜSSELFERTIGSTELLUNG je nach Ihren Wünschen:
ab rd. 39.000,- Gartenwohnung und
ab rd. 49.000,- Dachgeschosswohnung

+++++

Habe ich Sie von diesen großartigen Wohnungen
überzeugt?

Gerne schicke ich Ihnen das Exposé, Pläne, eine
Ausstattungsbeschreibung sowie eine ausführliche
Beschreibung der Lage zu und vereinbare mit Ihnen
einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie wollen Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das gerne professionell und mit herzlicher
Begeisterung für Sie!

Sylvia Kronlechner
+43 676 660 79 00

