

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

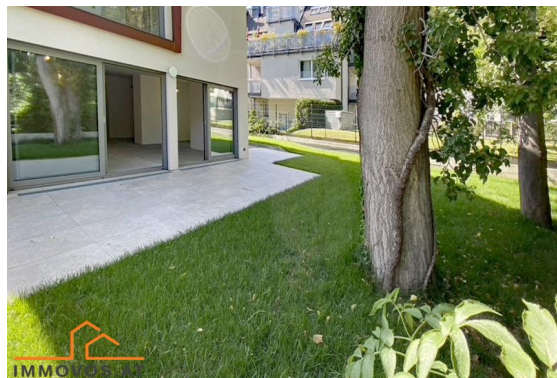


Sylvia Kronlechner

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

Datum: 05. 05. 2024

NIEDRIGENERGIEHAUS AM KAISERWASSER GARTENWOHNUNG MIT HAUSCHARAKTER



ÜBERBLICK

Objekt ID:	43686
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 22., Donaustadt
Ort:	Wien 22., Donaustadt
Lage:	am KAISERWASSER - UNO-CITY
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext
KOSTEN	
Preis:	€ 849.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 260,34
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 36,64
Heizkosten (ex. USt):	€ 47,93
Warmwasser (ex. USt):	€ 20,54
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 403,12
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	111,00 m ²
Nutzfläche ca.:	135,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	128,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	24,00 m ²
Gartenfläche ca.:	104,00 m ²
Kellerfläche ca.:	8,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2021/22
Zimmer:	4

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

Wohnfläche

+++ URLAUBSFEELING beim KAISERWASSER

+++ RUHELAGE mit BLICK auf die SKYLINE der DONAUSTADT

+++ GRÜNBlick aus allen RÄUMEN

9 EXKLUSIVE Wohnungen für ANSPRUCHSVOLLE Eigentümer

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 - (Möglichkeit einer Poolaufstellung, Anschlüsse vorbereitet)
Einlagerungsraum 8 m²

+ 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

+++++
Beschrieben wird hier die Gartenwohn ung auf 2 Ebenen mit
111 m² Wohnfläche plus 24 m² Terrasse und 104 m² Garten -

Geschosse:	2
Stockwerk:	Erdgeschoß
Stellplätze	2
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Anz.	1
Wohneinheiten:	
Alter:	Neubau
Heizung:	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf:	34 kWh/m²/Jahr
fGEE:	0,79

AUSSTATTUNG:

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

(Möglichkeit einer Poolaufstellung, Anschlüsse vorbereitet)
Einlagerungsraum 8 m2
Aufteilung:
Ebene 1: Erdgeschoß: Vorzimmer, 40 m2 Wohnsalon mit Küche und direktem Zugang zur Terrasse mit Anschlüssen für eine Sommerküche, übergehend zum idyllischen Eigengarten mit Altbaumbestand.
Toilette, Abstellraum
Ebene 2:
1. Stock: Vorzimmer, 3 Zimmer, Bad
Nur die Fenster dieser Wohnung blicken in den eigenen Garten.

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 energieeffiziente 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
GARTEN oder DACHTERRASSE: hier werden Sie sich auf Anhieb ZUHAUSE fühlen!
Schon beim Betreten der Anlage wird klar, dass hier nicht einfach nur Wohnungen geplant, sondern attraktive LEBENSRAÜME 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 wohlige 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 wurden mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien ausgestattet.
Automatische Gartenbewässerung, Solarpaneele, zusätzliche Klimaanlage vorbereitet uvm.

Gerne schicke ich Ihnen eine ausführliche Bau- und
Ausstattungsbeschreibung.

HIGHLIGHTS DES WOHNPROJEKTS

Ein perfektes WOHNGEFÜHL mit viel Licht und Ausblick
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 pro Wohnung können erworben
werden (derzeit noch 4 frei)
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 erklärt zur
Abschließung eines weiteren Baurechtsvertrages nach
Ablauf der 100 Jahre.

+++++

Kaufpreise belagsfertig:

111 m² GARTENWOHNUNG mit 24 m² Terrasse und 104
m² Garten: 849.000,- Euro

monatl. 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 416,00 Euro = gesamt 895,-- Euro

Kellerabteile inkludiert

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage: 25.000,- pro

Platz (derzeit 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 Bau-

und 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

+436766607900

