

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



**Mag. Dr. Anton Legerer**

☎ +43 1 / 718 48 02  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ legerer@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## HOCHWERTIGE WOHNUNG IN GEFRAGTER LAGE: 3-ZIMMER WOHNUNG MIT 2 GROSSEN DACHTERRASSEN JE 20 M<sup>2</sup> \* SMART OUTDOOR GARDENING \* SMART HOME \* AM UFER DER DONAU \* OPTIONAL 2 KFZ - ABSTELLPLÄTZE \*



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45270  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 2., Leopoldstadt  
**Ort:** Wien 2., Leopoldstadt  
**Lage:** Nahe zur Donau  
**Verkehrsanbindung:** 11A, 11B, U1, U6, S-Bahnen/Handelskai

### KOSTEN

**Preis:** € 727.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 211,80  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 50,16  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 283,14  
**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

\*\*\* Wohnen in der NATUR, dennoch nahe der STADT & ein SMARTES ZUHAUSE \*\*\* Leben auf modernstem NIVEAU \*\*\*

Diese DG-Wohnung ohne Dachschrägen lässt keine WÜNSCHE offen! ... ruhige Innenhoflage - ökologische Bauweise - Energieeffizienz und Nachhaltigkeit - Urbanität - Donauzugang - Erholungsgebiet - gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur - hauseigener Kindergarten - Tiefgarage u.v.m.

Die NUTZFLÄCHE von rund 131,81 m<sup>2</sup> gliedert sich in:  
 - 30,71 m<sup>2</sup> Wohn/Esszimmer mit direktem Ausgang auf die 19,40 m<sup>2</sup> Terrasse mit S/W Ausrichtung  
 - 23,41 m<sup>2</sup> getrennt begehbare Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf die 19,40 m<sup>2</sup> Terrasse mit S/W Ausrichtung  
 - 12,65 m<sup>2</sup> getrennt begehbare Kinderzimmer/Büro

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	92,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	134,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	134,12 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	38,86 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	2,31 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	2 DG
<b>Anzahl Terrassen:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	20,80 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,84
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Rollstuhlgerecht</b>	✓

- 8,68 m<sup>2</sup> Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Waschbecken, Badezimmermöbel, Wandhandtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss, Fenster und Toilette
- 1,64 m<sup>2</sup> extra Toilette mit Handwaschbecken
- 2,66 m<sup>2</sup> und 10,37 m<sup>2</sup> Gänge
- 2,98 m<sup>2</sup> Vorraum
- 3,38 m<sup>2</sup> Abstellraum/Vorratskammer mit Waschmaschinenanschluss

\* Der Wohnung ist ein 2,31 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum im 3.OG zugeordnet.

\*\* Optional im Angebot: 2 KFZ - ABSTELLSPLÄTZE (1. Stellplatz 12,5 m<sup>2</sup>, 25.000,00 Euro 2. behindertengerechter Stellplatz 17,50 m<sup>2</sup>, 30.000,00 Euro). Die Kfz - Abstellplätze sind mit Elektroanschlüssen und einem verschließbaren Schaltschrank ausgestattet, daher auch für Elektroautos geeignet.

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- \* großzügiger Grundriss
- \* große Fensterfronten
- \* 2 große Süd-West ausgerichtete Terrassen mit Lärchenholz-Boden. Ca. 2,5 m<sup>2</sup> Home Gardening Flächen durch die außerhalb der Terrassenflächen angebrachten 40 cm breiten Pflanzflächen. Automatische Bewässerungsanlage für die Terrassenpflanzen zeitgesteuert. Zusätzlich 2 Stück Gardena Schlauchbox Roll-up, Wandmontage mit 15 m Schlauch
- \* maßgefertigte Küche mit hochwertigen Geräten und vielen Extras ausgestattet
- \* Rauchmelder
- \* Homematic Einzelraumfußboden. Heizungsteuerung mit 4 Funkthermostaten (je Raum eines), Smart Home. Fernwärmeanschluss
- \* Split Klimageräte
- \* Außenjalousien
- \* Parkettboden in den Wohnräumen sowie den Gängen
- \* Fliesen in den Sanitärräumen, im Abstellraum sowie Vorraum
- \* Magenta Telekom
- \* Einbruchhemmende Wohnungstür
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* barrierefreie Zugänge und Aufzüge
- \* Fotovoltaikanlage
- \* Ökologische Bauweise und Ausstattung

## EXTRAS:

- Hauseigener Kindergarten mit Garten
- Gemeinschaftsraum mit Ausgang zum Garten

- Waschküche
- Fahrrad/Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss
- extra Fahrradabstellanlage im Hof
- Kinder- und Jugendspielbereich im Hof
- Tiefgarage

Ideale ANBINDUNG an das öffentliche VERKEHRSNETZ:  
Sowohl das Zentrum Wiens als auch der Flughafen Schwechat sind von dieser verkehrstechnisch günstigen Lage aus gleichermaßen gut zu erreichen. Von der hauseigenen Tiefgarage gelangt man in wenigen Minuten auf die A22 und die Südosttangente.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem Wiens ist ideal. Die Busstation der Linien 11A und 11B liegt nur rund 70 Meter entfernt - von hier aus fahren Busse in kurzer Taktung nach Heiligenstadt, zur nahe gelegenen U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Handelskai oder zur S-Bahnstation Handelskai.

#### LAGE & INFRASTRUKTUR:

Zugang zum Judith-Deutsch-Steg, über den das wenige Meter entfernte Donauufer fußläufig direkt zu erreichen ist. Mit dem Fahrrad sind es 6 Minuten bis zur Donauinsel und 9 Minuten bis in den Wiener Prater.

Die INFRASTRUKTUR der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Millennium City, Apotheken, Banken) sowie auch durch diverse Arztpraxen aus. Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen/Kinderbetreuung in der näheren Umgebung:  
<https://www.wien.gv.at/bezirke/leopoldstadt/bildung/>

+++ Fordern sie ein LAGEEXPOSÉ an, um einen noch genaueren EINBLICK zu erhalten!

#### Konditionen:

Kaufpreis Wohnung 727.000,00 Euro

#### Monatliche Nebenkosten Wohnung:

Betriebskosten: 153,04 Euro

Reparaturrücklage: 50,16 Euro

Verwaltung: 58,76 Euro

10% USt. 21,18 Euro

-----  
Wohnbeitrag gesamt 283,14 Euro

#### Monatliche Nebenkosten für einen Stellplatz:

Betriebskosten: 8,05 Euro

Reparaturrücklage: 2,64 Euro

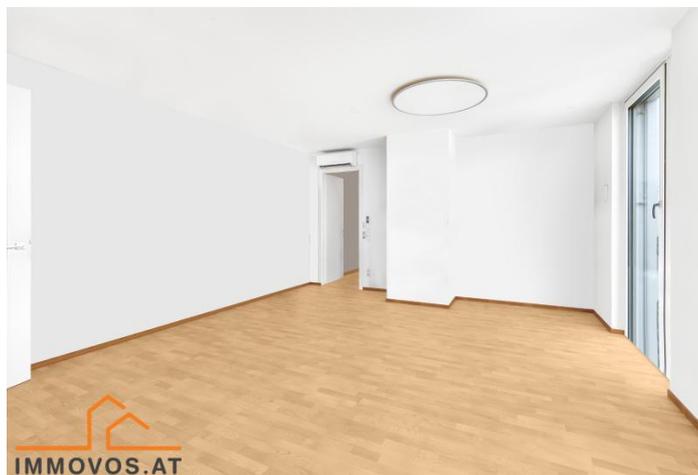
Verwaltung: 3,09 Euro

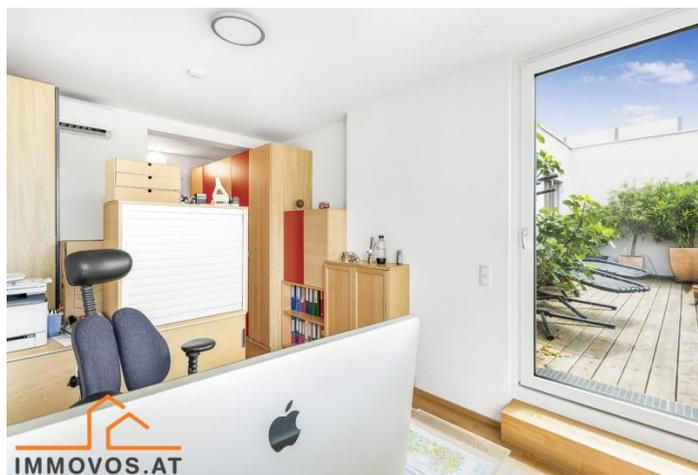
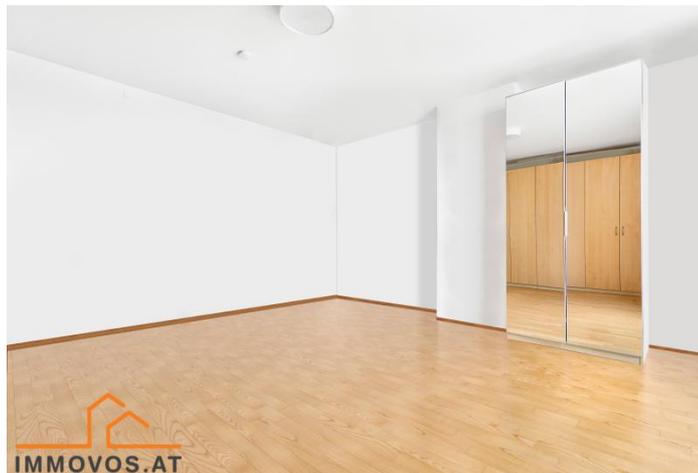
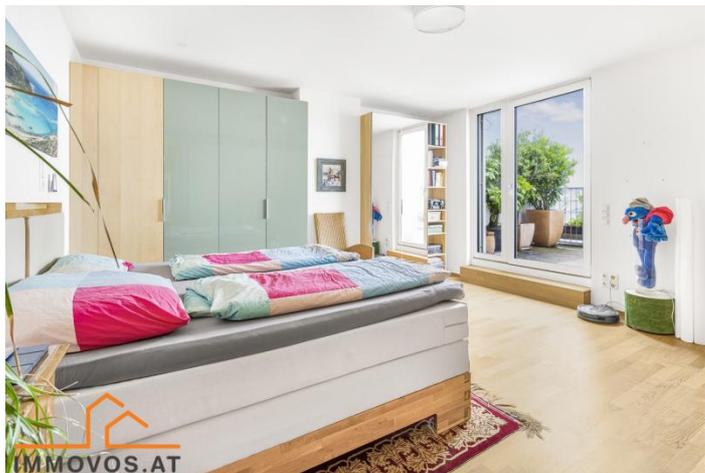
20% USt. 2,23 Euro

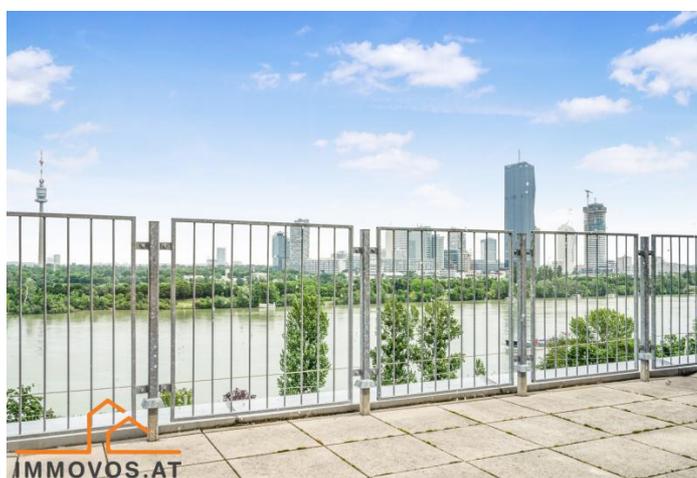
---

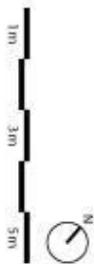
Beitrag einen Stellplatz gesamt 16,01 Euro  
Die Eigentümergemeinschaft verfügt per 31.12.2022  
über eine RÜCKLAGE von 75.800,00 Euro.  
Energieausweis gültig bis 19.5.2026 (HWB 20,80 /  
fgee0,84)

Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser  
Wohnung einfangen.









## 2. DACHGESCHOSS

Zimmer	3
Bad	1
WC	2
Kellerabteil	1
Wohnfläche	92,95 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	19,46 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	19,40 m <sup>2</sup>

Laufende mtl. Kosten	20,8 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB	0,84
fGEE	

