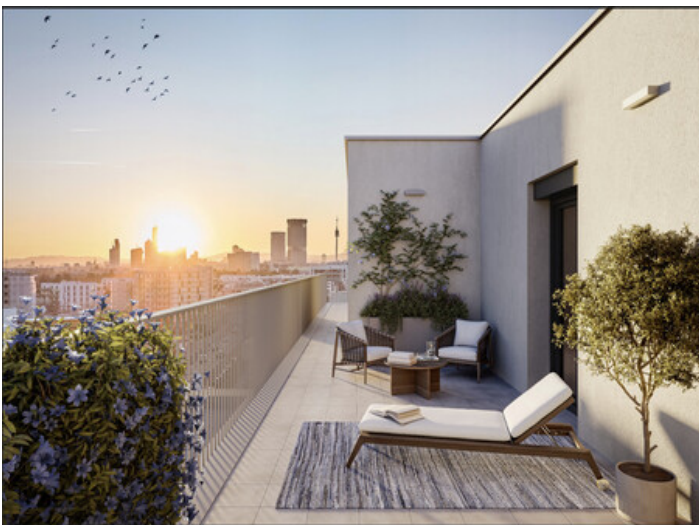


DG mit ca. 37,5m² Rundum-Terrasse | Investition in Lebensqualität & Nachhaltigkeit mit Weitblick |



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: INFINA Credit Broker GmbH
Kontakt: Montana Chambas
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Brixner Straße 2/4, 6020 Innsbruck
Telefon: +43 512 58438019
Mobile: +43 699 17051907
E-Mail: report-immo-tt@oi-feedback.profin.at

DG mit ca. 37,5m² Rundum-Terrasse | Investition in Lebensqualität & Nachhaltigkeit mit Weitblick |

Über den Dächern – Exklusive 3-Zi-DG-Wohnung mit Rundum-Terrasse

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbane Eleganz, modernes Wohnen und einen unvergleichbaren Weitblick. Auf einer Ebene gelegen und umgeben von einer großzügigen Rundum-Terrasse, bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein Wohngefühl, das man in der Stadt nur selten findet – lichtdurchflutet, ruhig und mit maximalem Privatgefühl.

Der offene Wohn-Essbereich ist das Herzstück der Wohnung: mit mehreren Zugängen zur ca. 37,5m² großen Terrassenbereichen und ein fließendes Raumgefühl machen diesen Bereich perfekt für geselliges Beisammensein und entspannte Abende über den Dächern Wiens. Zwei weitere Zimmer, mit separaten Zugängen zur Terrasse, eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Neubauprojekt (aktuell in Planung) in **Wien-Donaustadt** verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Durchdachte Grundrisse schaffen flexible Wohnräume, große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume mit **freiem Blick nach Süden** und **grüner Ruhelage nach Norden**. Ein großzügiger **Innenhof mit abwechslungsreichen Spielmöglichkeiten** bietet Freizeitspaß direkt vor der Haustür, während die **begrünte Fassadengestaltung** und die **ruhige Innenhoflage** für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Das nachhaltige Energiekonzept umfasst eine **Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie an der Fassade**, die zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Die großzügigen **2,5 Meter tiefen Balkone und Terrassen** bieten zusätzlichen Freiraum, ergänzt durch **fix verbaute Pflanztröge**, die das grüne Konzept des Projekts

unterstreichen.

Für Hobbygärtner stehen **60 Gartenbeete zwischen ca. 5m² und ca. 12m²** zur Verfügung, während ein **gemeinschaftlicher Allgemeinbereich mit Pergola am Dach** einen idealen Treffpunkt zum Verweilen und Entspannen schafft.

Die **hervorragende Anbindung** macht das Projekt besonders attraktiv: Die **U1-Station „Kagraner Platz“** bietet schnellen Zugang zur **Alten Donau, Donauinsel, Wiener Innenstadt und dem Hauptbahnhof**. Zudem liegt der **neu gestaltete Ladinigpark** nur wenige Schritte entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Ausstattung :

- großzügige Dachterrasse mit ca. 37,50m².
- Fußbodenheizung, betrieben mit Fernwärme.
- Dreifachverglasung mit außenliegenden, elektrisch bedienbaren Rollläden.
- Kühlung
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen.
- Modernes Badezimmer mit Wanne
- separates WC.
- Wohnzimmer /offene Küche in Kochnische (Küchen können auf Wunsch eingebaut werden).
- Abstellraum

Gemeinschaftseinrichtungen :

- Fitnessraum: ca. 70m² groß mit eigenem Freibereich
- Yoga-Raum: Abschalten vom Tag im hauseigenen Yoga Raum
- 300 Fahrradabstellplätze im EG
- 30 Lastenfahrradabstellplätze im EG
- Tiefgarage: 100 PKW Stellplätze
- Alle PKW Stellplätze für Elektro Fahrzeuge nachrüstbar

Nachhaltigkeit :

- Neubau mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf.

- Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade installiert.
- Begrüntes Fassadenkonzept, Grünblick mit ruhiger Innenhoflage
- Großzügige, 2,5 Meter tiefe Balkone und Terrassen, Fix verbaute Pflanztröge am Balkon
- 60 Gartenbeete zwischen 5 und 12m² und Allgemeinbereich mit Pergola am Dach
- Betriebskosten unter 3 €/m² inkl. USt. (ohne verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Warmwasser).

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis als **Anleger** beläuft sich auf **435.000€ zzgl. USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **489.000€.**

Die Visualisierungen dienen als Beispielbilder

Infina, Österreichs beliebtester Wohnbau-Finanz-Experte, begleitet Sie ganzheitlich rund um Ihr Immobilienvorhaben.

Unser Team von Immobilienexperten unterstützt Sie beim geplanten Kauf als auch bei einem möglichen Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie. Zudem bieten unsere Finanzierungsexperten auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen durch den Vergleich der besten Kredite von über 120 Banken in Österreich und Deutschland.

Wir möchten Sie unabhängig, transparent und flexibel als starker Partner in allen Immobilienangelegenheiten unterstützen.

Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Besichtigungstermin oder eine unverbindliche und kostenfreie Finanzierungsberatung.

Was kann Infina noch für Sie tun?

Wenn Sie eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie wünschen, begleiten wir Sie gerne von der strategischen Planung bis zur Realisierung und darüber hinaus. Wir sind Österreichs beliebtester Wohnbau-Finanz-Experte und unsere Mission lautet: Jeder Kunde hat das Recht auf den besten Kredit.

- **Infina kooperiert mit über 120 Banken in Österreich und Deutschland**
- **Über 600 Kreditprodukte im Vergleich**
- **Über 100-mal vor Ort in ganz Österreich**

Ebenso unterstützen wir unsere Kunden beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilien sowie bei der Immobiliensuche durch unsere Immobilienexperten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die gemachten Angaben und Informationen lediglich unverbindliche Vorabinformationen sind und daher ohne Gewähr erfolgen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Diese perfekt geschnittene 3- Zi DG-Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubauprojekt im 22. Bezirk in Wien. Die exzellente Anbindung und die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten machen diese Immobilie besonders für Familien attraktiv. Für die Kleinen gibt es in der Nachbarschaft alles, was das Herz begehrt: moderne Kindergärten, ausgezeichnete Schulen und eine Vielzahl an Spielplätzen, die zu

Entdeckungsreisen einladen. Sportvereine in der Nähe eröffnen Kindern und Jugendlichen vielseitige Möglichkeiten. Auch die Großen profitieren von der Lage, denn hier wird der Alltag angenehm einfach. Eine Bushaltestelle der Linie 24A befindet sich vor der Haustür, diese bringt Sie in wenigen Minuten zur U1-Station „Kagraner Platz“. Somit sind Sie perfekt angebunden und erreichen die Innenstadt in kurzer Zeit. Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Tür: Der angrenzende Ladinigpark bietet eine grüne Oase für die ganze Familie, die Alte Donau sowie den Badeteich Hirschstetten erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad.

Nahversorgung:

Billa, Spar, Lidl (jeweils 1–2 Gehminuten),
Hofer ca. 5 Gehminuten,
Apotheke ca. 3 Gehminuten,

Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten ca. 600 m,
- Volksschule ca. 650 m,
- Gymnasium ca. 900 m,

Parks und Freizeit:

Ladinigpark ca. 1 Gehminute,
Alte Donau ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad,
Badeteich Hirschstetten ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad,

Sportangebote:

Tennisclub ca. 8 Gehminuten,
Fußballclub ca. 7 Gehminuten,
Fitnessstudio ca. 3 Gehminuten,

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Wien 22. Bez. Donaustadt, Wien 22. Bezirk Donaustadt
Anzeigen ID	360883
Vertragsart	Kaufen
Objektart	Wohnung
Objektyp	Allgemein
Wohnfläche	57.86 m ²
Zimmer	3
Stockwerk	1000. OG
Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2026
Bauweise	Massiv
Badezimmer	1
Terrasse	37,50 m ²
Heizung	Fußbodenheizung
HWB (kwh/m²a)	17.6 kwh/m ² a
HWB-Klasse	A
FGEE	0.69 kwh/m ² a
FGEE-Klasse	A+
Externe ID	infina_370709_46365
Parkplatz:	(Tief-)Garage

Preis
Einmalkosten

€ 435.000
Provisionsfrei für den Käufer.

