

ERSTBEZUG Wohntraum nahe der Alten Donau



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

ERSTBEZUG Wohntraum nahe der Alten Donau



Lage

In der Fiebrichgasse 1c befindet sich ein elegantes Wohnprojekt errichtet von Bau 4 You Bauträger GmbH, mit nur sieben Wohneinheiten, das Ihnen höchsten Wohnkomfort bietet. Nur 70 Meter von der Alten Donau entfernt, genießen Sie hier sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorzüge urbanen Lebens. Das Highlight des Projekts ist das Penthouse, welches Ihnen exklusive Freiflächen und ein unvergleichliches Wohnerlebnis bietet. Herausragendes Design trifft intelligente Planung- trotz der Dachgeschoßlage suchen Sie vergeblich nach Dachschrägen- hier können Sie die Gesamte Wohnnutzfläche gebrauchen.

Beschreibung

[Herzlichen Willkommen in der Fiebrichgasse 1C- die wichtigsten Fakten auf einen Blick:](#)

Wohnfläche: **98 m²** mit **großzügiger Terrasse**

Zimmer: 2 geräumige Schlafzimmer für Ihre individuellen Bedürfnisse

Lage: Nur **70 Meter zur Alten Donau** – ideal für Wassersportbegeisterte und Naturfreunde

Ausstattung: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden, moderne Sanitäreanlagen, Fußbodenheizung, **Smart Home, Liftfahrt ins Penthouse, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, moderne Einbauküche mit smarten Geräten**

Energieeffizienz: Luftwärmepumpe, **Photovoltaikanlage** – niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima

Tiefgarage: Stellplatz verfügbar, barrierefreier Zugang durch Liftanlage

Terrassen: Alle Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer verfügen über eine Terrasse, das Highlight ist die Dachterrasse

Abstellraum: Großzügiger Abstellraum bereits Teilmöbliert, ideal als Wäscheraum

Das **Penthouse** bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch eine traumhafte Terrasse sowie eine **Dachterrasse** mit Stromanschluss - für eine mögliche Outdoor Küche, mit Blick ins Grüne. Genießen Sie **die Ruhe der Alten Donau** und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Nachhaltigkeit trifft Komfort

Durch die energieeffiziente Bauweise und den Einsatz modernster Haustechnik genießen Sie ein umweltfreundliches Wohnkonzept bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten. Der Lift führt von der Tiefgarage direkt in Ihr Penthouse und sorgt für barrierefreien Komfort.

Baurechtshinweis

Das Grundstück steht im Baurecht des Stift Klosterneuburg, mit einer monatlichen Baurechtsgebühr für das Penthouse von € 260,14. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist ebenfalls verfügbar für € 20.000, exkl. USt. (Bauzins hierfür mtl. €18,53 mtl.).

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Wohnen nahe der Alten Donau – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

In der direkten Umgebung des Penthouse finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich keine Gedanken um die Gesundheitsversorgung Ihrer Familie machen müssen. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Nähe, sodass Sie bequem alle Besorgungen erledigen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause willkommen zu heißen!

Informatives:

Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m².

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 96,36 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 137,1 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2024
Etage:	Dachgeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Terrassen:	3		
Garagen:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, Smart Home System
Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bidet
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Kaufpreis:	790.000,00 €	Die dzt. Betriebskosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten (Akonto) belaufen sich auf ca € 2,90/m ² .
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Weitere Fotos



Außenansicht



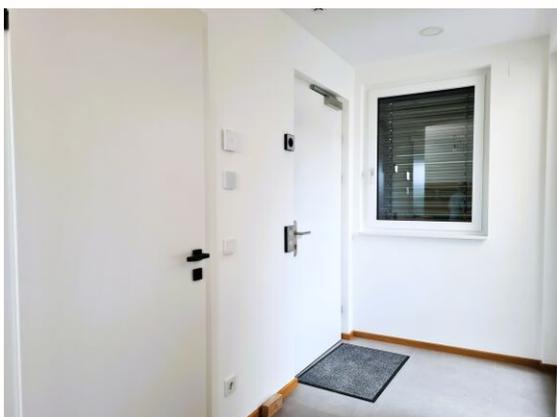
Dachterrasse



Einbauküche



1. Schlafzimmer



Eingangsbereich nach Liftfahrt



2. Schlafzimmer



Wohnküche



Photovoltaik



Küche und Terrasse



Terrasse Wohnzimmer



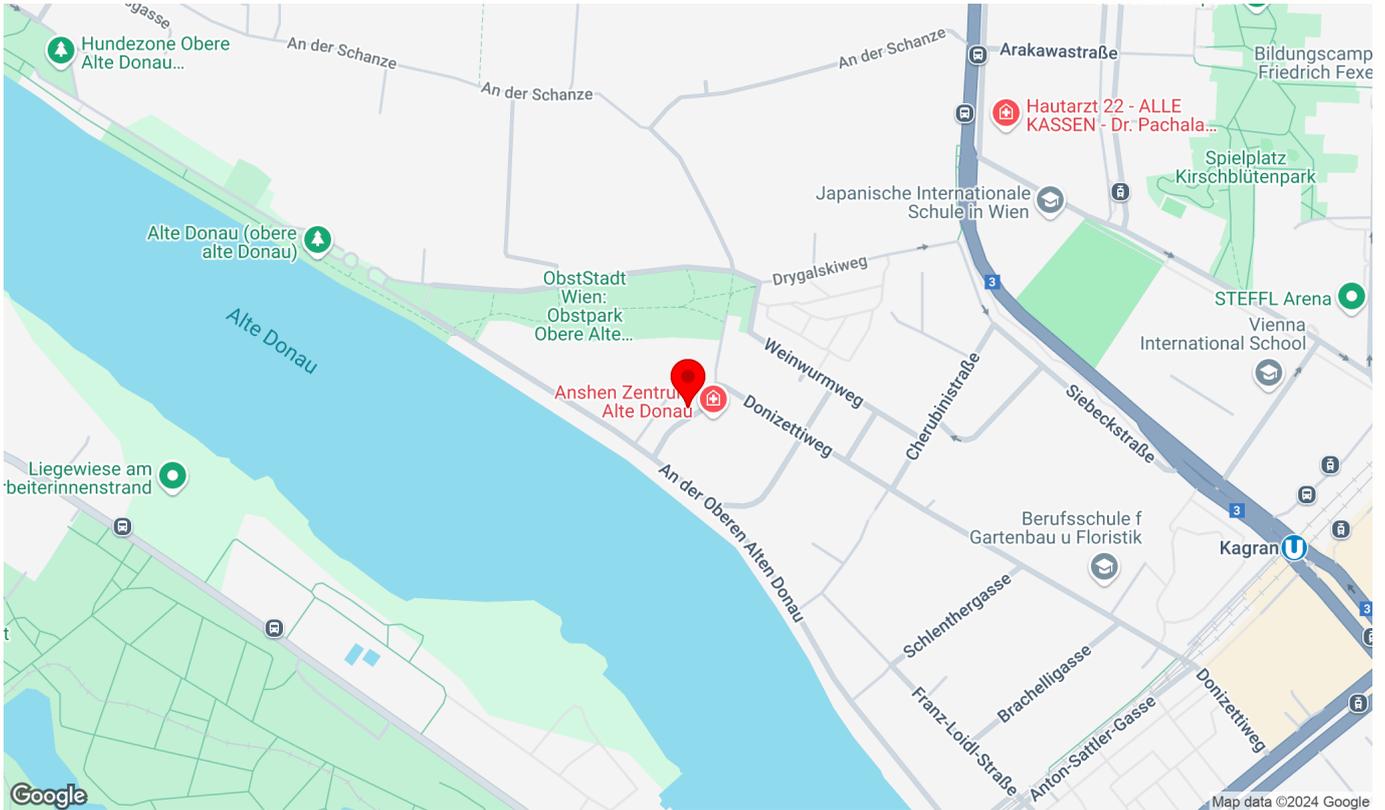
Vogelperspektive



Vogelperspektive

Lage

Fiebrichgasse 1C/1/5, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	675 m
Apotheke	875 m
Klinik	2.175 m
Krankenhaus	2.800 m

Nahversorgung

Supermarkt	725 m
Bäckerei	800 m
Einkaufszentrum	800 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	725 m
Straßenbahn	575 m
Bahnhof	725 m
Autobahnanschluss	1.550 m

Kinder & Schulen

Schule	475 m
Kindergarten	550 m
Universität	1.300 m
Höhere Schule	1.550 m

Sonstige

Geldautomat	850 m
Bank	850 m
Post	1.100 m
Polizei	975 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

