

Katamaran – direkt an der Alten Donau - inkl. Boot + Anlegeplatz



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

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

Katamaran – direkt an der Alten Donau - inkl. Boot + Anlegeplatz



Lage

In traumhafter Lage an der Oberen Alten Donau 63 – nur rund 40 m vom Wasser entfernt – liegt dieses exklusive Penthouse im 21. Wiener Gemeindebezirk, auf einem Baurechtsgrund mit einer langfristig gesicherten Laufzeit von 60 Jahren und darüber hinaus eine zugesicherte Verlängerungsoption auf 100 Jahre (Vertragsbeginn 01.01.2020). Die ruhige Umgebung kombiniert städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Wasserpark Floridsdorf, dem Donaupark und natürlich der Alten Donau selbst. Die Station Theodor-Körner-Gasse (Buslinie 33A) befindet sich wenige Schritte entfernt, der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf (U6, S-Bahn, Straßenbahnen) ist in rund 15 Minuten zu Fuß oder in 4 Stationen erreichbar. Über die nahegelegene Floridsdorfer Brücke gelangen Sie in wenigen Minuten zur A22.

Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung besticht mit **132,02 m² Wohnfläche**, verteilt auf 3 Zimmer, 2 Bäder, Vorraum, 1 Abstellraum, Garderobe/begehbarer Kleiderschrank, separates WC sowie einen großzügigen, südseitig orientierten Wohnküchenbereich. Hinzu kommen **34,77m² Freiflächen** in Form von zwei sonnigen Terrassen/Balkonen – mit unverbaubarem Blick auf die Alte Donau, den Donauturm und die Skyline Wiens.

Ein absolutes Highlight: **Die Lifanlage führt direkt in die Wohnung**, was maximale Privatsphäre garantiert sowie ein **Boot mit Anlegeplatz** beim Seepferdchen welches im Preis inkludiert ist.

Zur Wohnung gehört ein großes **Kellerabteil**.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist verpflichtend zu erwerben (Preis: € 35.000).

Ein zweiter Stellplatz ist optional verfügbar.

Die Ausstattung umfasst u. a.:

- Terrasse mit Glasgeländer
- Echtholzparkett (Landhausdiele Eiche astarm)
- Großformatiges Feinsteinzeug (120 × 120 cm teilweise größer)
- Fußbodenheizung und passive Bodenkühlung mittels Wärmepumpe
- Zusätzlich Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen
- Freistehende Badewanne, bodenebene Dusche
- Elektrisch steuerbare Raffstores - sowie Beschattung außenliegend elektrisch an den Dachflächenfenstern
- SAT-Anlage, Medienverkabelung vorbereitet
- Frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum

Die monatliche **Baurechtszinsvorschreibung beträgt nur € 270,39** für die Wohnung- das entspricht günstigen **€ 2,05/m²**, was im Vergleich zu ähnlichen Objekten äußerst niedrig ist.

Kaufpreis Wohnung: € 1.320.000

Pflichtstellplatz: € 35.000 (nicht im Kaufpreis enthalten) -
für PKW Stellplatz Nr. 5: Baurechtszins von € 32,19
für PKW-Stellplatz Nr. 6: Baurechtszins von € 34,37

Die dzt. BK für die Wohnung mtl. inkl. Warmwasser u. Heizkosten + Rücklage belaufen sich auf € 3,61/m² netto.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 132,02 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 34,77 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2024
Etage:	1. DG / Dachgeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Bad
Bäder:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

Ausstattung

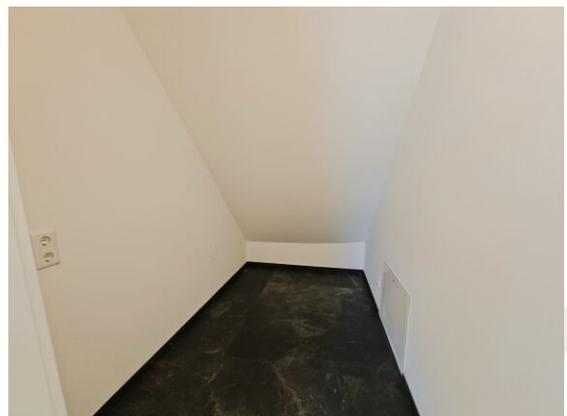
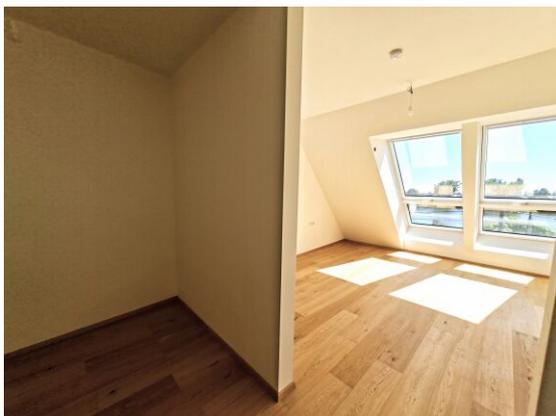
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.320.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos

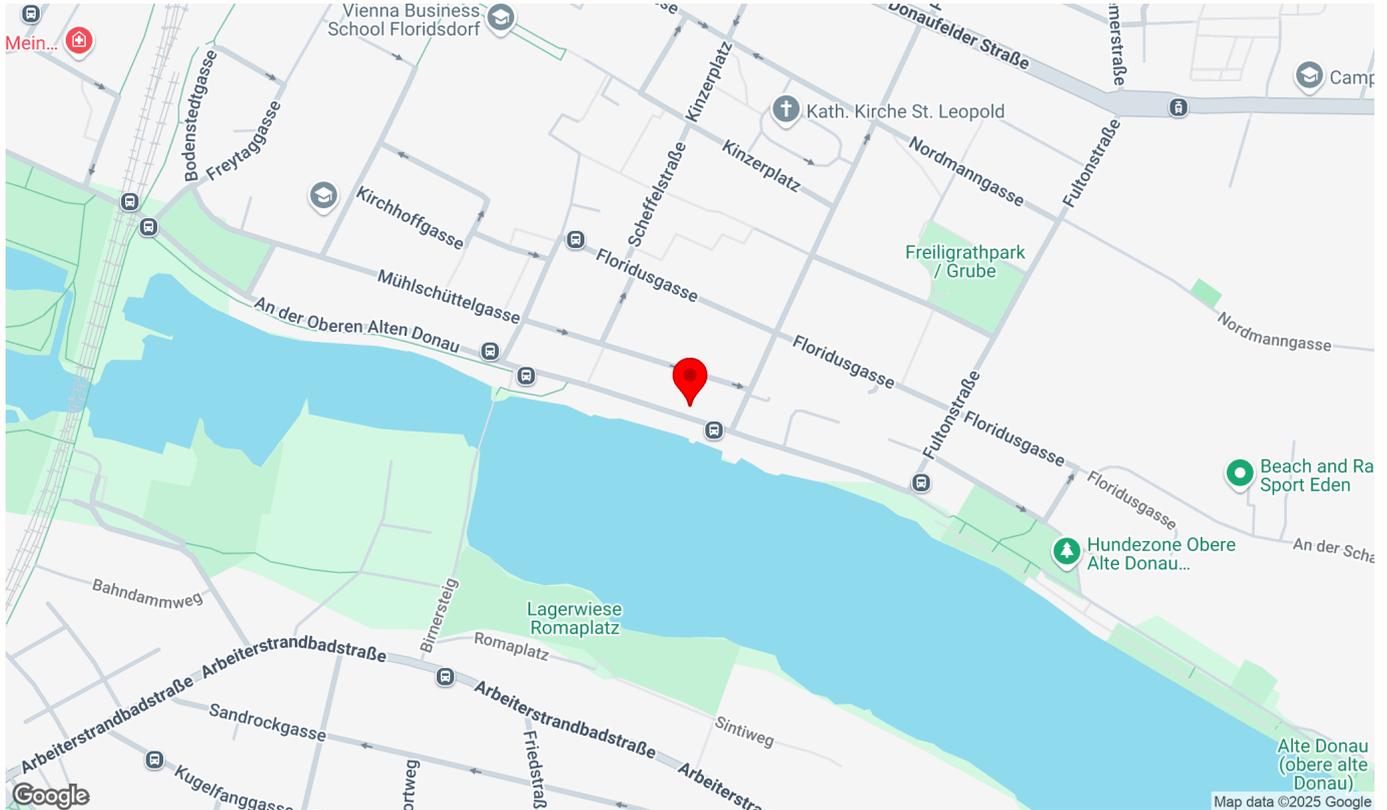






Lage

Obere Alte Donau 63/5, 1210 Wien, Floridsdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	550 m
Klinik	850 m
Krankenhaus	1.925 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	550 m
Einkaufszentrum	1.025 m

Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	725 m
Straßenbahn	575 m
Bahnhof	875 m
Autobahnanschluss	975 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	200 m
Universität	600 m
Höhere Schule	1.050 m

Sonstige

Geldautomat	550 m
Bank	600 m
Post	200 m
Polizei	1.025 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

GRUNDRISS DG TOP5 - VARIANTE 2



DG



1.OG Eingang

GRUNDRISS 1.OG TOP5



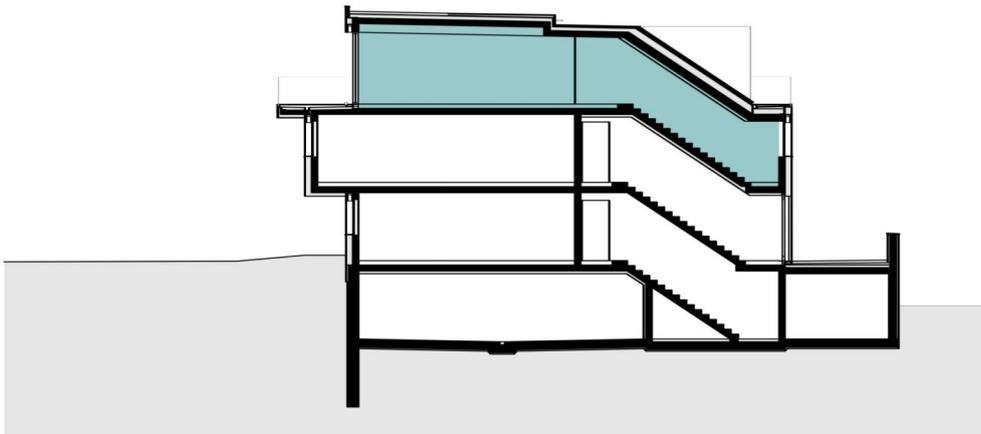
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
Tel: +43 699 171 343 29



CHRISTOPH HACKL
Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker
Schulhof 6 1010 Wien
0664 111 91 09
christophhackl@gmx.at

Plan

SCHNITT DG TOP5



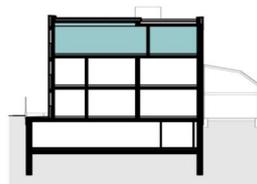
Schnitt A-A



NUTZFLÄCHEN

GESAMT	132,02 m²		
AR	4,36 m ²	Balkon/Terrasse	29,41 m ²
Bad	10,51 m ²	Terrasse	5,36 m ²
Bad	4,26 m ²	Kellerabteil	9,61 m ²
Vorraum	3,51 m ²		
Vorraum	10,74 m ²		
WC	1,33 m ²		
Wohnküche	60,02 m ²		
Zimmer	17,17 m ²		
Zimmer	13,35 m ²		
Garderobe	6,77 m ²		

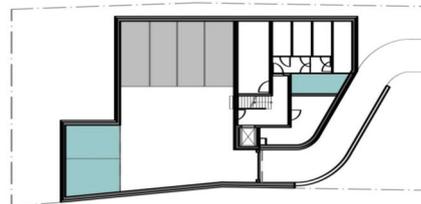
LAGE GESCHOSS



LAGE GRUNDRISS



STELLPLATZ UND LAGER



ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
Tel: +43 699 171 343 29



CHRISTOPH HACKL
Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker
Schulhof 6 1010 Wien
0664 111 91 09
christophhackl@gmx.at