

Wien

# Wunderschöne 4-Zimmer Erstbezugswohnung nahe Augarten und Donaukanal - 1020 Wien

Property ID: 202234400093



PURCHASE PRICE: 1.104.852 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## At a glance

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Property ID          | 202234400093                                       |
| Living Space         | ca. 128 m²                                         |
| Rooms                | 4                                                  |
| Bedrooms             | 3                                                  |
| Bathrooms            | 2                                                  |
| Year of construction | 2024                                               |
| Type of parking      | 123 x Underground<br>car park, 50000 EUR<br>(Sale) |

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Purchase Price           | 1.104.852 EUR                 |
| Commission               | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. USt |
| Condition of<br>property | Renovated                     |

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## Energy Data

|                                |                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating                                                          |
| Energy certificate valid until | 30.01.2030                                                                  |
| Power Source                   | District heating                                                            |
| Energy information             | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## The property



Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## A first impression

Mit viel Liebe zum Detail wird der historische Altbau revitalisiert und das geschichtsträchtige Gebäude um zeitgemäße Elemente erweitert. Die Sanierung des Altbaus und der Bau des Zubaus soll mit 2024 fertiggestellt werden. Neben dem Anspruch, die ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten, wird gleichzeitig höchstes Augenmerk auf moderne Ausstattung und intelligente Raumkonzepte gelegt. Somit entsteht eine gelungene Symbiose von Alt und Neu, die gleichermaßen begeistert.

Neben dem durchdachten Grundriss und dem weiten Blick vom Balkon, erwarten die zukünftigen Bewohner:innen zusätzlich Service-Annehmlichkeiten und ein persönlicher Concierge-Dienst.

Die exklusive Immobilie begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.

Die Wohnung befindet sich im revitalisierten Altbau und verfügt über eine Raumhöhe bis zu 350cm.

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage (in den Regelgeschossen vorbereitet, in den DG-Einheiten ausgeführt)
- hochwertigen Markenbädern, Armaturen und Sanitärprodukten
- hauseigener Fitnessraum und Wellnessbereich
- Sonnige Balkone in den ruhigen Innenhof
- Co-Office Working Spaces
- Gästeapartments
- Imposantes Treppenhaus im Jugendstil
- Attraktive City-Lage
- Perfekte Anbindung & ausgezeichnete Infrastruktur
- Hauseigene Tiefgarage
- Service-Annehmlichkeiten wie Concierge-Dienst

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## All about the location

Der Erstbezug begeistert vor allem durch seine attraktive Lage: direkt im Geschehen, dabei aber viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten in alle Himmelsrichtungen.

Der vor der Tür gelegene Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte zum Radfahren und Joggen sondern auch Spaziergänger und Nachtschwärmer zum Flanieren und Verweilen ein. Auch die Summerstage ist nur einen Steinwurf entfernt.

Direkt hinter der Immobilie befindet sich der 52 Hektar große Augarten, eine der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens. Perfekt für eine morgendliche Laufrunde, einen gemütlichen Familiennachmittag am Spielplatz oder ein abendliches Glas Wein im Gastgarten.

Die hauseigene Tiefgarage bietet entsprechenden Komfort für Autofahrer, die Anbindung an die Lände sowie die rasche Erreichbarkeit der Autobahn sorgen für schnelles Vorankommen. Auch jene, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, werden glücklich: Mit der Straßenbahn 31, den Bussen 5A und 5B und natürlich der U4 ist man öffentlich ideal vernetzt.

3 min zu Fuß zum Donaukanal

5 min zu Fuß in den Augarten

5 min zu Fuß zur U-Bahn Station Roßauer Lände (U4)

15 min zu Fuß in den 1. Bezirk

20 min mit dem Auto zum Flughafen



Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## Other information

Das Gebäude vereint State-of the Art-Energiekonzepte mit dem Anspruch an moderne Bau- & Wohnweise. Heizung und Kühlung werden über eine Wasser-Wärme-Pumpe umgesetzt. Grüner Strom, gemeinsam mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach und in Verbindung mit Geothermie aus dem Donaukanal machen das Penthouse so weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern. Nur noch für die Spitzenabdeckung wird Fernwärme verwendet. Durch den hohen Wirkungsgrad dieses innovativen Energiekonzeptes wird eine bedeutende jährliche CO2-Reduktion erzielt.

Property ID: 202234400093 - 1020 Wien

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)