

Traumhafte 2-3 Zimmer-Tower-Wohnung mit Loggia, Fernblick und Top-Ausstattung in 8. Etage!



Blick durch den Wohnraum

Objektnummer: 4536

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,57 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,93 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	232,40 €
USt.:	30,14 €
Provisionsangabe:	

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a





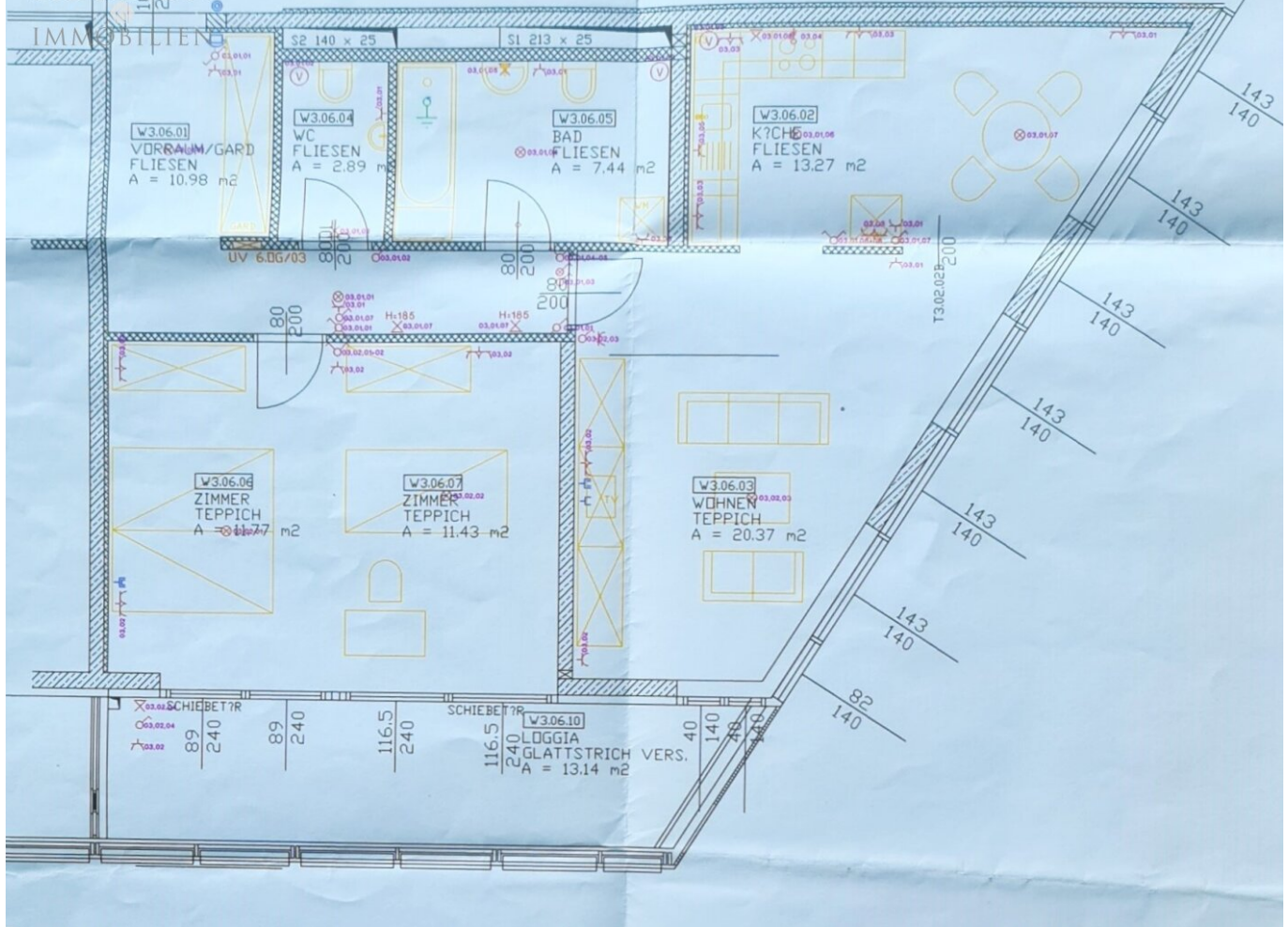


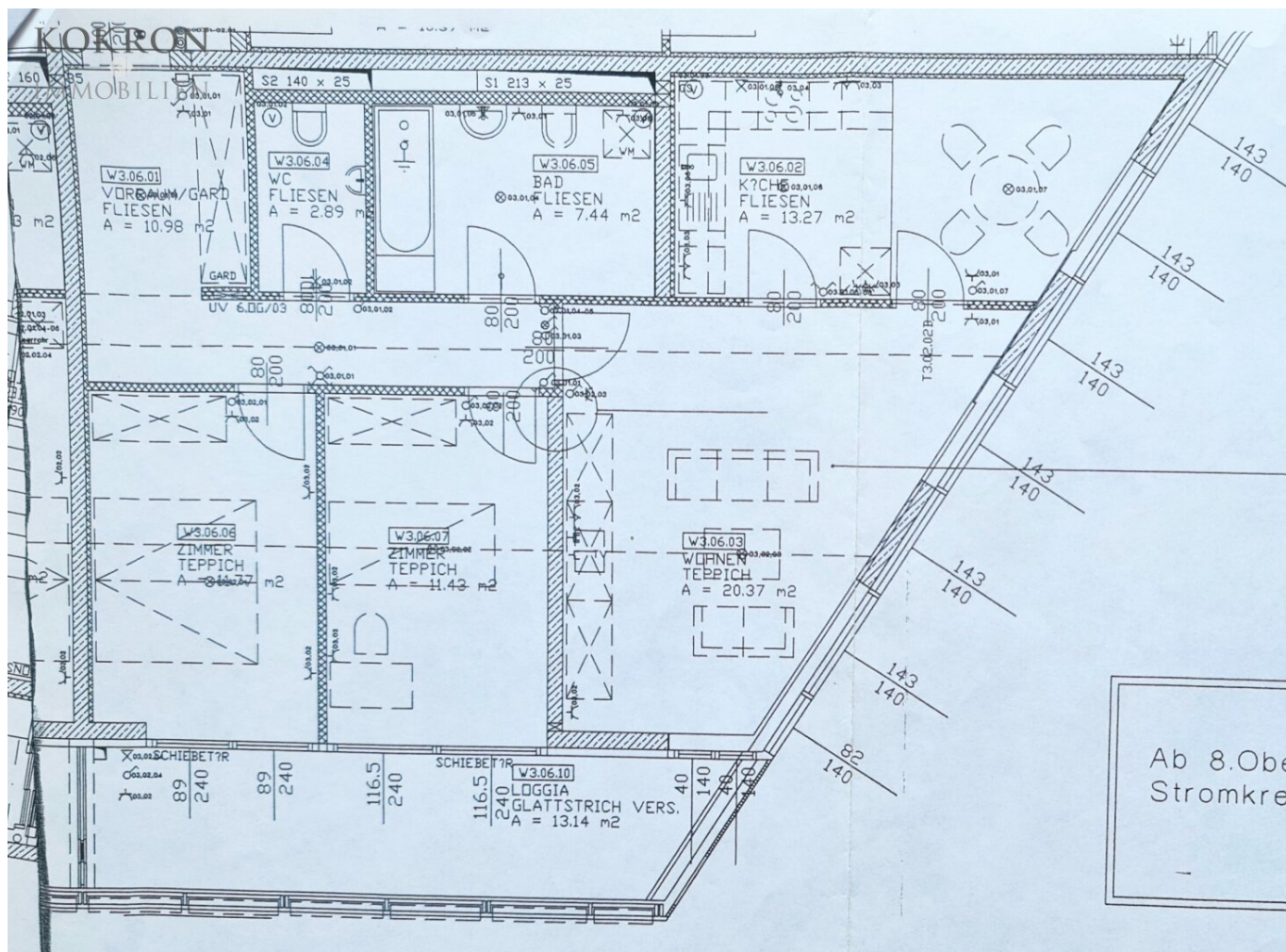




KOKRON

IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Sie suchen das spezielle Etwas? Diese moderne, top gepflegte Wohnung gelegen im rund 80 Meter hohen Tower gleich neben der Alten Donau ist dann genau das Richtige für Sie!

Ihre traumhafte **2-3Zimmer-Wohnung** befindet sich in der **8. Etage im Coop Tower** in begehrter Gegend von 1220 Wien. Sie liegt direkt an der alten Donau mit den erholsamen Schiffsanlegestellen und Erholungsoasen und sucht ab November 2024 neue Besitzer.

Auf großzügigen rund 78m² bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt. Der helle Wohnbereich angrenzend zur Wohnküche mit einem Essbereich empfängt Sie mit viel Tageslicht und punktet mit einem seitlichen **Ausblick über die Alte Donau**. Das Schlafzimmer ist sehr geräumig und bietet ausreichend Platz. Aufgrund einer einfachen Grundrissadaptierung könnten Sie hier auch, wie ursprünglich geplant, wieder 2 Nebenräume schaffen und so eine 3-Zimmer-Wohnung erlangen.

Die an den derzeit als Schlafrum genutzten Nebenraum angrenzende ca. **14m² große Loggia** lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Hier können Sie entspannen oder Ihre Gäste mit einem Glaserl Wein empfangen.

Die moderne Wohnküche ist voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Es gibt ausreichend Platz, um köstliche Gerichte zu zaubern und diese anschließend im angrenzenden Essbereich zu genießen.

Das moderne Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und einen Schrank für Handtücher & Bettwäsche. Eine Badewanne könnte ebenso wieder eingerichtet werden. Ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort.

Überblick der Räumlichkeiten

- Vorraum in L-Form mit extra Garderobenbereich **ca. 10,98m²**
- großer Nebenraum - derzeit als Schlafrum und Büro in Eins genutzt **ca. 23m²**
- süd westliche Loggia mit Fernblick **ca. 14m²**
- großer offener Wohnbereich **ca. 20m²**

- offene Wohnküche mit angrenzenden Essbereich **ca. 13m²**
- großes modernes Bad mit Dusche **ca. 7,4m²**
- separates Gäste WC mit Handwaschbecken **ca. 2,89m²**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles, Paare oder Kleinfamilien geeignet. Ihr KFZ können Sie in der Tiefgarage des Hauses stressfrei auf einem der freien Duplex-Stellplätze parken. Die Stellplätze sind über die Hausverwaltung zu Tagsätzen oder monatlich anmietbar. Dies bietet einen weiteren Vorteil für Gäste die Sie länger von Auswärts kommend besuchen möchten.

Die **Betriebskosten** in Höhe von **€ 425,85** beinhalten Strom, Lift- und Erhaltungskosten. Der **Rücklagenfond** beläuft sich auf ca. **€ 90.000,-** /Stand Dez. 2023. Größere Erhaltungsarbeiten sind derzeit keine geplant. Notwendige Erhaltungsarbeiten können lt. Auskunft der Hausverwaltung vom Fond bedient werden.

Wien ist bekannt für die traumhaften Kulissen die sich entlang der Donau auftun. Nutzen Sie die Chance und wohnen künftig genau an einem dieser Hot Spots. **Ankommen & Wohlfühlen mit dem Rundum Komfort!**

Dafür sorgt auch der hauseigenen **Concierge im Haus** der nicht nur die Servicearbeiten kontrolliert, sondern auch schon mal ein Paket für Sie annimmt oder bei kleineren Anliegen hilfreich zur Seite steht.

In rund 60 Meter Höhe steht Ihnen ein **Aussichtsdeck** zur Verfügung, sowie wenige Stockwerke höher eine ganze Etage zur allgemeinen Freizeit- und gemeinschaftlichen Nutzung bereit steht. Hier können Sie auch größere Geburtstagsfeiern abhalten oder eine kleine Tischtennis Partie einlegen nach Feierabend. Zahlreiche mögliche Outdooraktivitäten sind durch die Lage ein selbstverständliches Angebot, welches Sie automatisch mit erwerben.

Die Lage ist unschlagbar – mit einer perfekten Verkehrsanbindung über U-Bahn (**U1 Alte Donau**), Bus (**20A, 20B, 93A** uvm.), Straßenbahn (**25**) und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, sind in unmittelbarer Nähe.

Wichtig! Diese Wohnung steht Ihnen frühestens zu **1. November 2024** zum Bezug zur

Verfügung! Genauere Einzugstermine können vor Kauf mit dem Eigentümer besprochen werden. Evtl. wird es auch möglich sein bis zu 1 Monat früher einzuziehen nach Absprache!

Sie möchten sich selbst von dieser traumhaften Wohnung überzeugen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet **Wohn-Highlight in den luftigen Höhen** von Wien und wird Sie mit Sicherheit begeistern. Nutzen Sie diese Chance und erfüllen Sie sich Ihren Traum von Ihrem eigenen Zuhause in Wien!

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap