



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Obere Donaustraße 15/Top 2, A-1020 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Obere Donaustraße 15/Top 2, A-1020 Wien

Stilvolles Studio-Apartment in Bestlage am Augarten und Donaukanal

Eckdaten

Objektart:	Wohnung	WC:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage	Keller:	ja
Wohnfläche:	ca. 30,27 m ²	Heizung:	Infrarotheizung
Nutzfläche:	ca. 30,27 m ²	Beziehbar:	sofort
Stockwerk:	EG / Hochparterre	Bauart:	Neubau
Barrierefrei:	nein	Baujahr:	1995
Lift:	ja	Zustand:	neuwertig
Zimmer:	1	Möblierung:	Küche, Bad
Bäder:	1		

Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe, Bad mit WC, Infrarotheizung

Energieausweis

Gültig bis:	16.04.2035
Heizwärmebedarf:	C 73 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	C 1,32

Kaufpreis:

EUR 190.000,00

Betriebskosten:	100,85 €	zzgl. 10 % USt.	110,94 €
Reparaturrücklage:	48,91 €		48,91 €
monatliche Gesamtbelastung:	149,76 €	zzgl. USt.	159,85 €

Gesamtbelastung kann sich je nach Bedarf ändern.

Stilvolles Studio-Apartment in Bestlage am Augarten und Donaukanal

Dieses moderne Studio-Apartment vereint den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer der begehrtesten Wohnlagen des 2. Bezirks. Direkt neben dem Augarten sowie Donaukanal gelegen und nur wenige Gehminuten von der U4-Station Roßauer Lände entfernt, verbindet diese Wohnung urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Die rund 30 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung in den Jahren 2023/24 hochwertig modernisiert. Hohe Decken, eine durchdachte Raumaufteilung und die stilvolle Ausstattung schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet, während das Badezimmer mit einer zeitgemäßen

Dusche überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Grünblick zum Wettsteinpark am Donaukanal. Die Hochparterrelage bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre, ohne direkte Einblicke von der Straße. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die individuell regelbare Infrarotheizung, die nicht nur wartungsarm ist, sondern auch einen Vorteil bei den laufenden Betriebskosten bietet.

Die Lage zählt zu den attraktivsten Wohngegenden des 2. Bezirks. Der Augarten und der Donaukanal befinden sich praktisch vor der Haustüre und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Adresse.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 30 m² Wohnfläche
- 1-Zimmer Wohnung
- Hochparterre
- Kernsaniert 2023/24
- Sofort bezugsfertig
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Infrarotheizung
- Eigenes Kellerabteil
- Top-Lage direkt beim Augarten

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Nahversorgung rund um die Obere Donaustraße 15 ist ausgezeichnet. Ein SPAR (ca. 2 Gehminuten), ein PENNY (ca. 5 Gehminuten) sowie ein BILLA (ca. 6 Gehminuten) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke, mehrere Bäckereien, Cafés sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Mit der U4 (Roßauer Lände), der Straßenbahnlinie 31, den Bussen 5A und 5B sind Sie innerhalb der Stadt bestens vernetzt. Die Lände bietet zudem eine rasche Anbindung an die Autobahn.
- Die Innenstadt ist in fußläufiger Distanz, oder auch bequem mit dem Fahrrad, erreichbar.
- Der Donaukanal lädt nicht nur Sportbegeisterte ein, sondern lockt auch mit kulinarischem Angebot. Der Augarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Erholung für Groß und Klein.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 5.700,00 zzgl. 20% USt.) Vermittlungsprovision

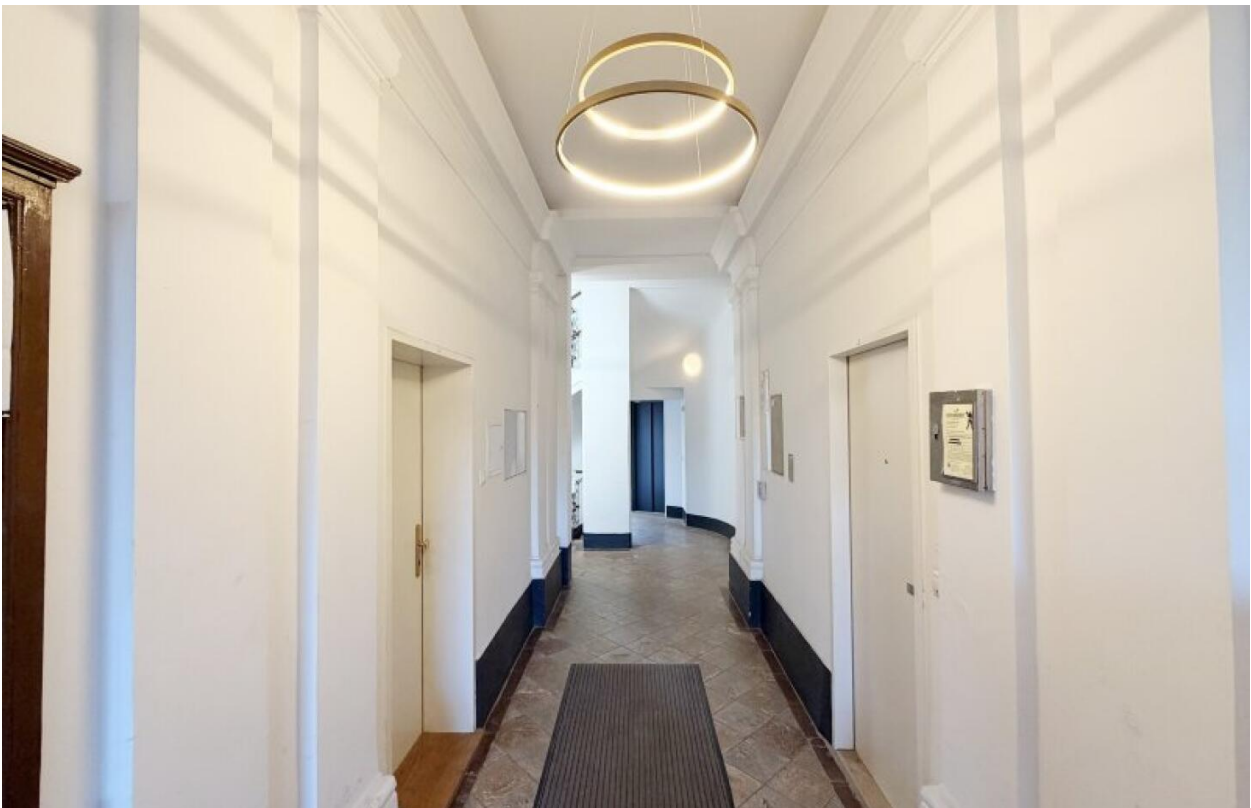
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

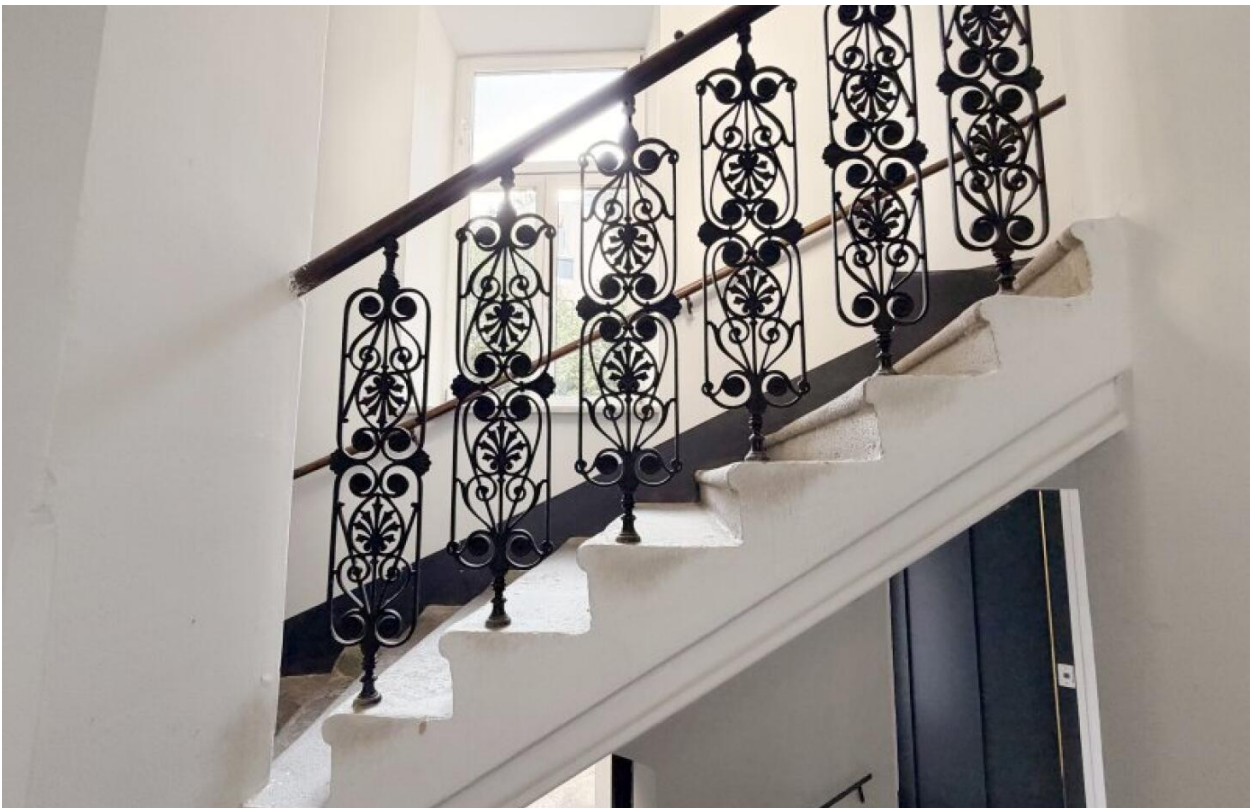
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.





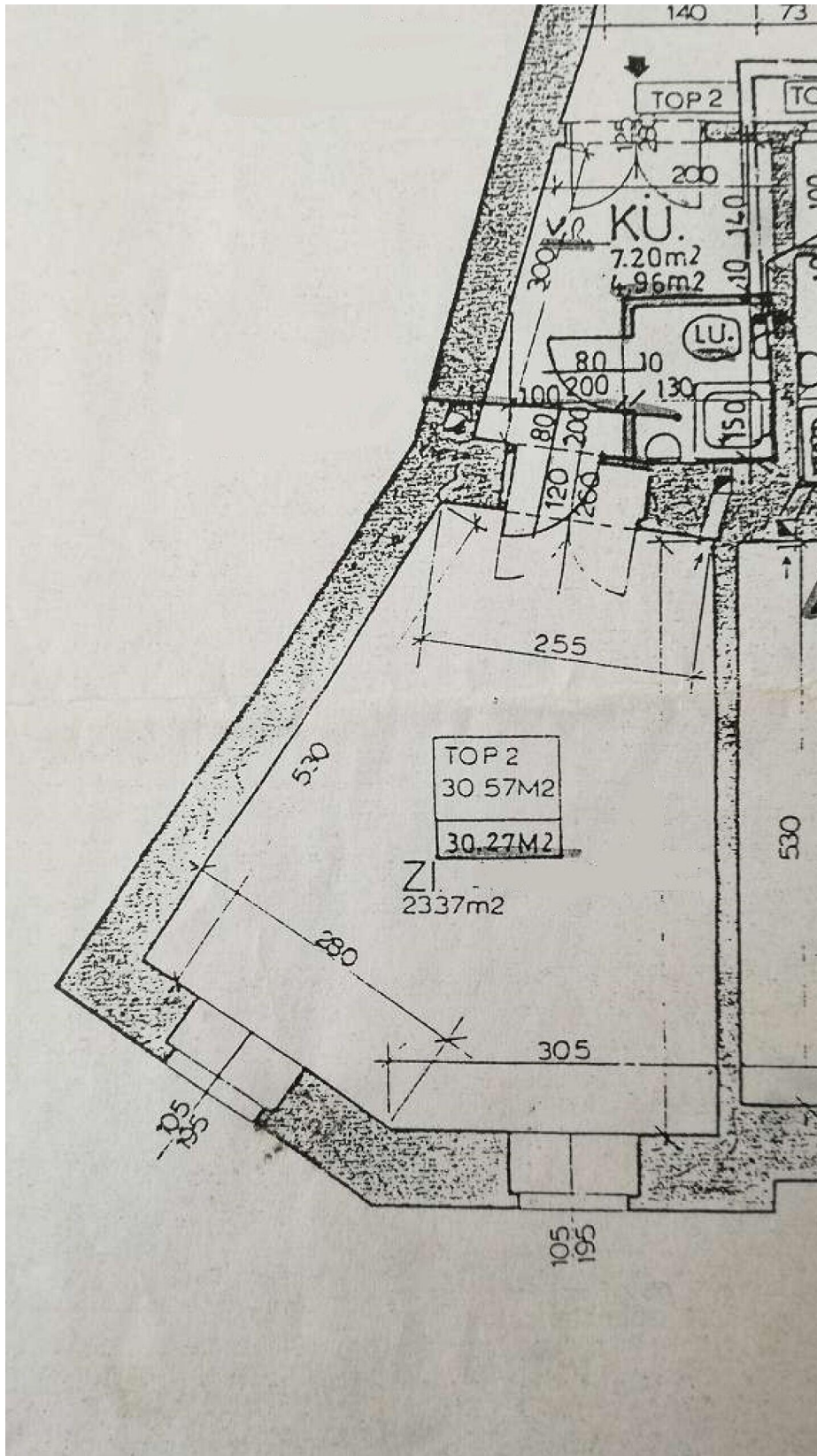




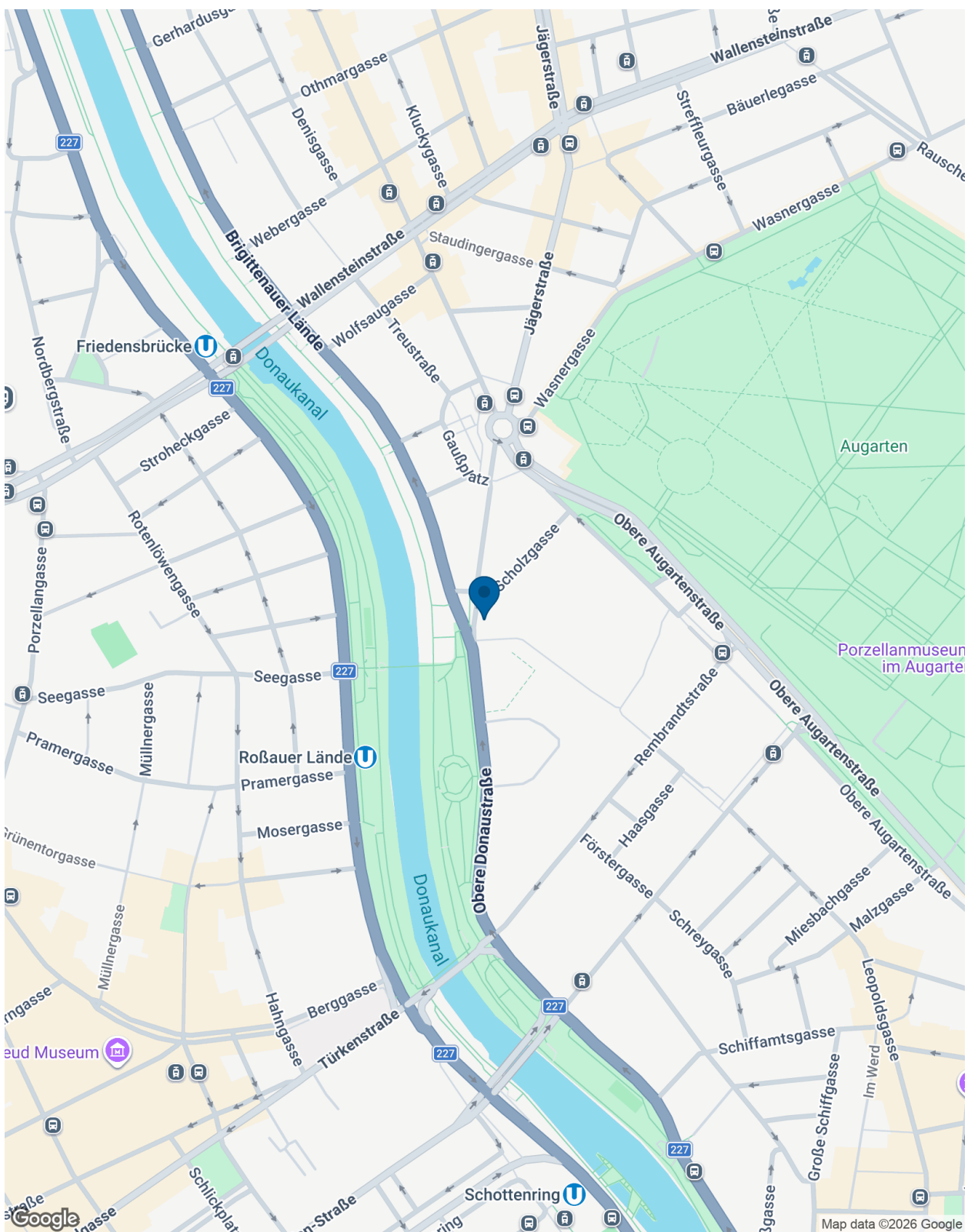




Plan



Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

