



Exklusive Lage
Boot mit Stellplatz Inklusive
Freizeit pur!

Willkommen in Ihrem
neuen Zuhause.

Wohnen wie im Urlaub!

EXPOSÉ

Luxuriöse 3 Zimmer Wohnung

An der oberen Alten
Donau 63
1210 Wien



Bauträger:
**ADL Immobilien -
entwicklungs GmbH**

www.bau4you.biz/katamaran-ii
office@adl-immobilien.at
Tel.: +43 699 107 00 873
Tel.: +43 676 413 72 52

KONTAKT

- Exklusives Wohnen an der Alten Donau -



Luxuriöse 3 Zimmer Wohnung

Kaufpreis

1.320.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten
Stellplatz je 35.000€

°Im Kaufpreis inkludiert ist ein *Elektroboot*
mit Anlegeplatz



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Bauträger
**ADL Immobilien -
entwicklungs GmbH**

Ansprechpartner:
**Katrin Cehak &
Wendelin Wollenek**

www.bau4you.biz/katamara-ii
office@adl-immobilien.at

Tel.: +43 699 107 00 873
Tel.: +43 676 413 72 52

Exklusive Wohnung an der Oberen Alten Donau mit Panoramablick und eigenem Boot

Diese außergewöhnliche Neubauwohnung bietet einzigartiges Wohnen direkt
an der Oberen Alten Donau.

Mit **132,66 m²**, privater Terrasse und eigenem **Boot** samt Anlegeplatz genießen
Sie ungestörte Ruhe und höchsten Komfort.

Highlights

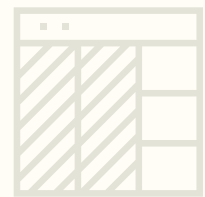
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche und atemberaubendem **Wasserblick**
- 2 Schlafzimmer und elegante Badezimmer
- Fußbodenheizung, Klimaanlage und edler Parkettboden
- Barrierefreier Zugang per Lift
- **Boot** mit eigenem Anlegeplatz (ca. 6 Minuten zu Fuß)
- 2 Tiefgaragenstellplätze (€ 35.000 je)



Idealer Grundriss



hochwertige Materialien



Echtholzparkett

Top-Lage

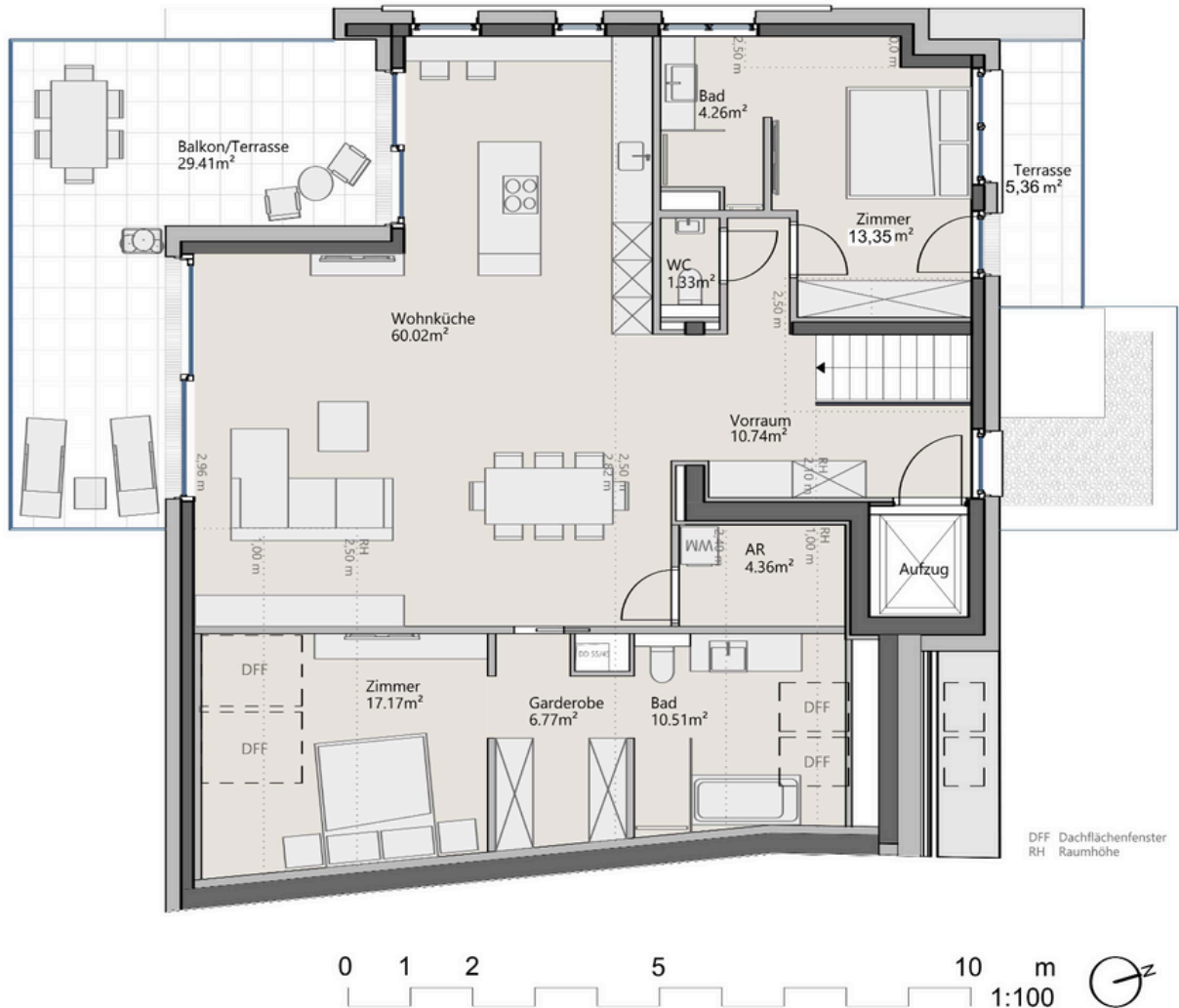
- Direkt an der Alten Donau – perfekte Erholungsmöglichkeiten: Stand-up-Paddling, Spaziergänge und mehr
- Neuer Park „Natur- & Kunstoase“ in unmittelbarer Nähe
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, S-Bahn und A22 in wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in der Umgebung

Baurecht

- Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg, abgeschlossen auf 60 Jahre und darüber hinaus eine zugesicherte Verlängerungsoption auf 100 Jahre (Vertragsbeginn 1.01.2020)

Erleben Sie Luxus und Natur direkt vor der Haustür!

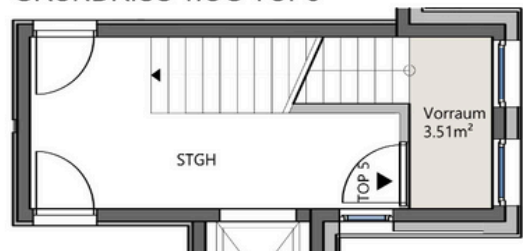
Grundrisse der Wohnung



Dachgeschoss

1.Obergeschoss
(Eingang über das Stiegenhaus)

GRUNDRISS 1.OG TOP5



- Exklusives Wohnen an der Alten Donau -



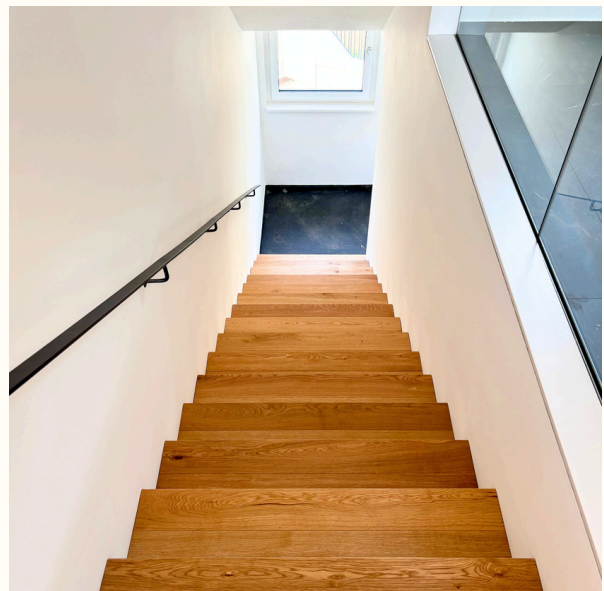
erster Blick
in die
Wohnung

2. Badezimmer
mit Dusche



Ihr neues Boot

Eingang
über das
Stiegenhaus



Nebenkostenübersicht

1. Kaufnebenkosten

- Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis zzgl. Vertragserrichtungskosten
- Eintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis sowie anteilig nach Nutzwerten 1,1% vom 18.-fachen jährlichen Bauzins zzgl. Vertragserrichtungskosten
- Kosten der Vertragserrichtung samt Wohnungseigentumsbegründung und treuhändischer Abwicklung (Vertragserrichter: Mag. Marlene Krüger Rechtsanwältin): 1,5% vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

2. Monatliche Kosten

Betriebskosten Monatlich

- Wohnung: 518,18€
- PKW Stellplatz Nr 5: 52,21€
- PKW Stellplatz Nr 6: 55,69€

Bauzins Monatlich

- Wohnung: 270,39€
- PKW Stellplatz Nr 5: 32,19€
- PKW Stellplatz Nr 6: 34,37€

