



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](http://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

**1.220.000 €**

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](http://www.bau4you.biz/katamara-ii)  
[office@adl-immobilien.at](mailto:office@adl-immobilien.at)

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

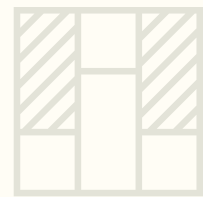
# Exklusive Wohnung an der Oberen Alten Donau mit Panoramablick und eigenem Boot

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

Mit **132,66 m<sup>2</sup>**, privater Terrasse und eigenem Boot samt Anlegeplatz genießen Sie ungestörte Ruhe und höchsten Komfort.

## Highlights

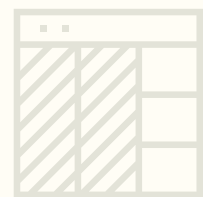
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche und atemberaubendem *Wasserblick*
- 2 Schlafzimmer und elegante Badezimmer
- Fußbodenheizung, Klimaanlage und edler Parkettboden
- Barrierefreier Zugang per Lift
- *Boot* mit eigenem Anlegeplatz (ca. 6 Minuten zu Fuß)
- 2 Tiefgaragenstellplätze (€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



## Idealer Grundriss



## hochwertige Materialien



## Echtholzparkett

## Top-Lage

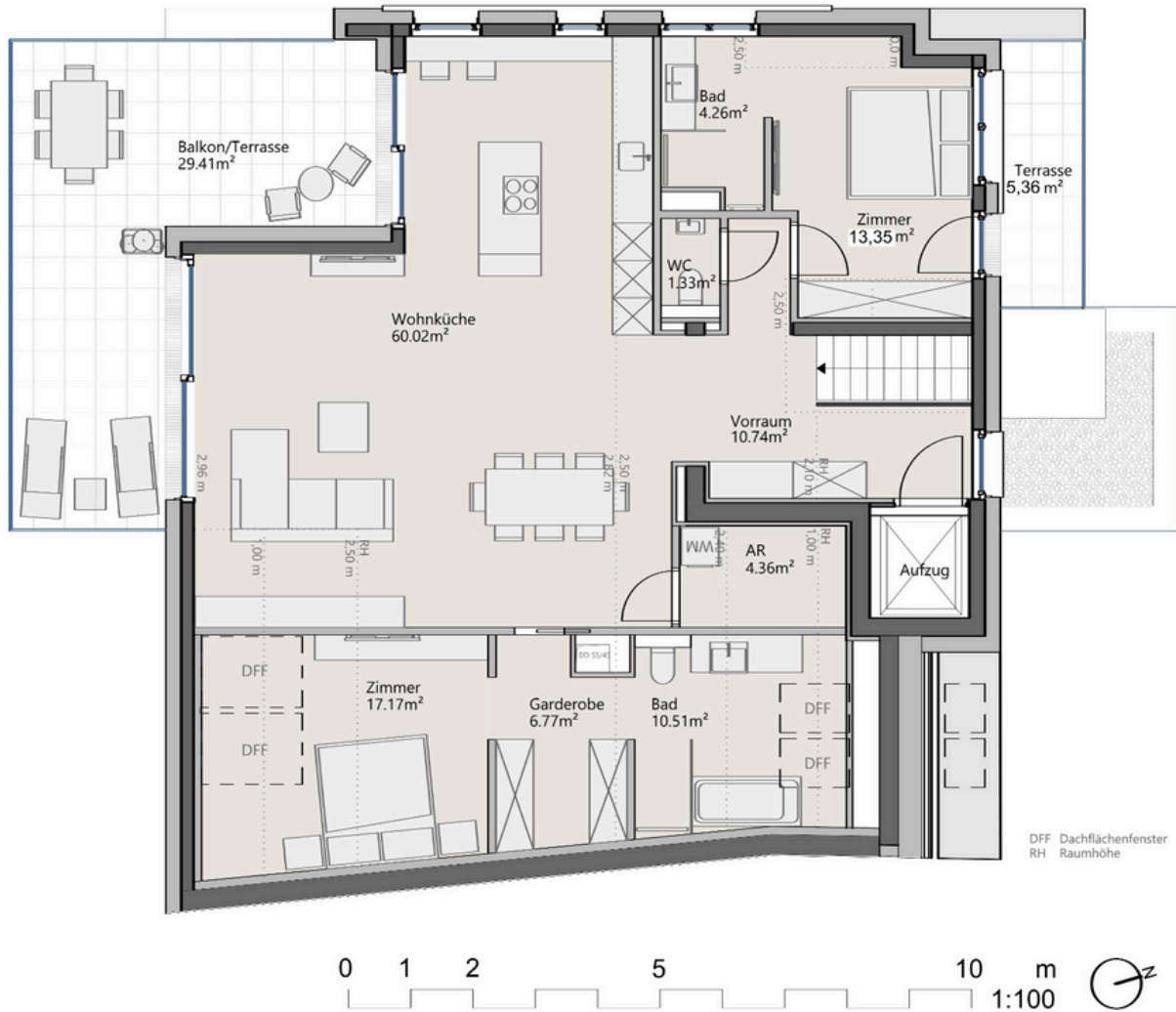
- Direkt an der Alten Donau – perfekte Erholungsmöglichkeiten: Stand-up-Paddling, Spaziergänge und mehr
- Neuer Park „Natur- & Kunstoase“ in unmittelbarer Nähe
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, S-Bahn und A22 in wenigen Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen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



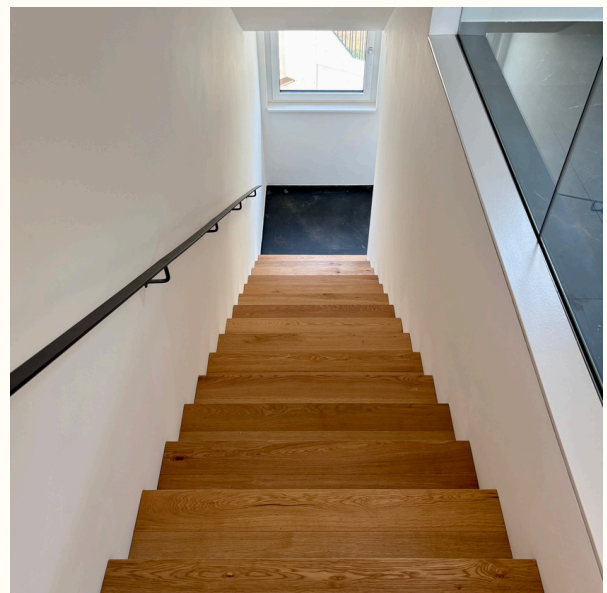
erster Blick  
in die  
Wohnung

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€

