



AN DER OBEREN ALTEN DONAU 63

EXPOSE

STAND 17.03.2021



PROJEKT BESCHREIBUNG

PROJEKTADRESSE

An der Oberen Alten Donau 63

1210 Wien
Österreich

BAUHERR

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
Tel: +43 699 171 343 29

PLANER



PROJEKT BESCHREIBUNG

Neuerrichtung einer exquisiten Wohnhausanlage mit 3 oberirdischen Geschossen, einer Tiefgarage und 5 Wohneinheiten in 1210 Wien, An der Oberen Alten Donau 63. Das Grundstück wird über die Mühlshüttelgasse erschlossen und liegt ca. 40 Meter vom Wasser entfernt. Der Zugang über die Obere Alte Donau per Gehweg ist ebenfalls möglich.

Jede der Wohnungen ist mit dem Wohnbereich nach Süden orientiert. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten mit Terrasse. In den anderen Geschoßen verfügen die Wohnungen über großzügige Freiflächen in Form von Loggien, Terrassen, Balkone. Ab dem ersten Obergeschoß kann man den direkten und unverbaubaren Blick auf die obere Alte Donau genießen.

Die Wohnhausanlage wird als Massivbau in gekuppelter Bauweise auf einem Baurechtsgrund vom Stift Klosterneuburg errichtet. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die über eine Rampe von der Mühlshüttelgasse aus erschlossen wird. In der Tiefgarage befinden sich 6 KFZ-Abstellplätze, ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen, ein Technikraum und 5 große Kellerabteile. Jeder Wohneinheit sind mindestens ein KFZ-Stellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet. Eine Liftanlage, welche von der Tiefgarage bis zu der Dachgeschoßwohnung führt, bietet eine barrierefreie Erschließung.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schonen die Umwelt, sorgen für angenehmes Raumklima und sparen Betriebskosten.



AN DER OBEREN
ALTEN DONAU 63

LAGEBESCHREIBUNG

Das exquisite Wohnhaus ist in bester Lage, direkt neben dem Badestrand an der oberen Alten Donau, situiert. Der Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einer Vielzahl an Nahversorgungseinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten in der charmanten Natur der Alten Donau aus.

VERKEHRSANBINDUNG

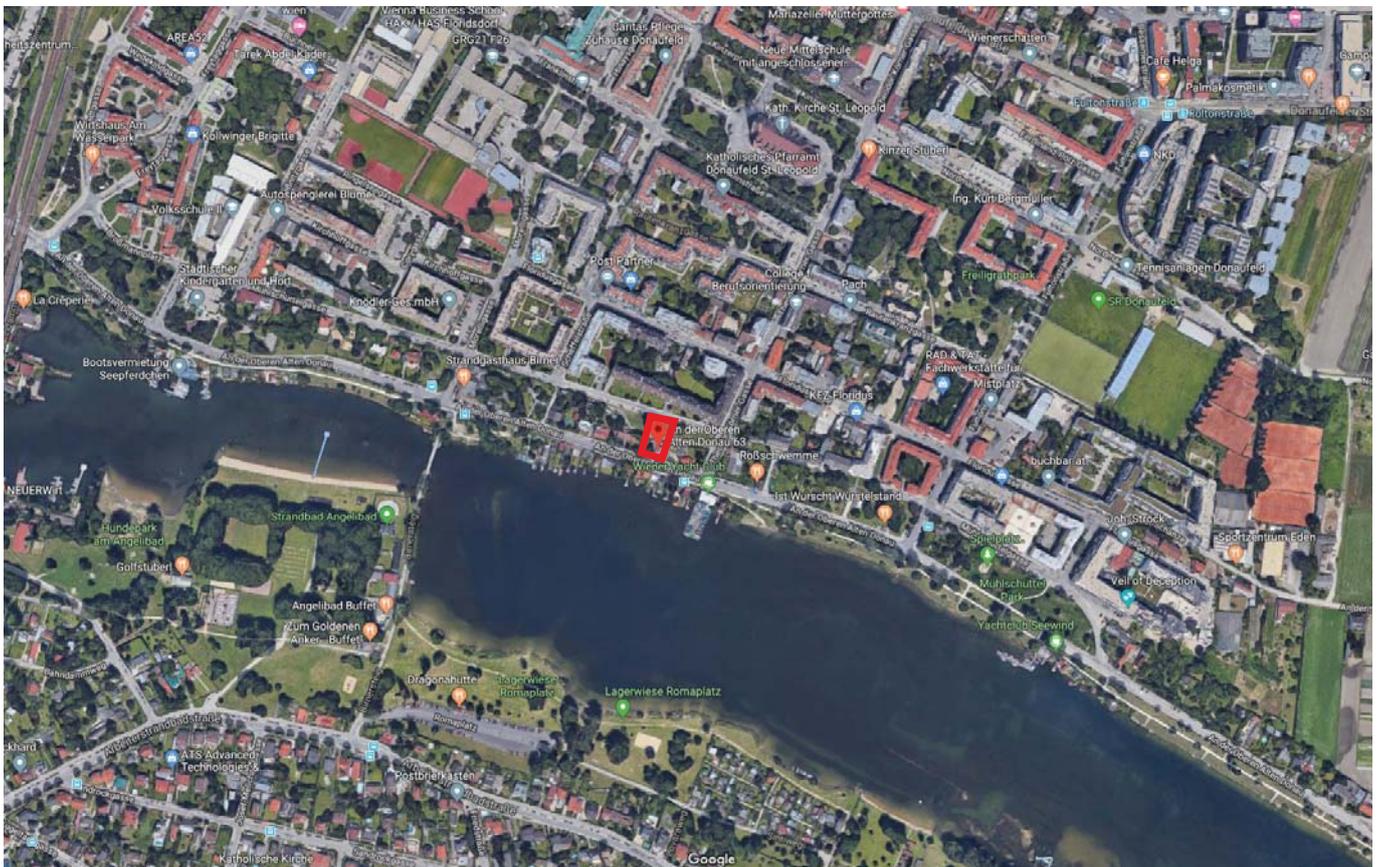
Die Buslinie 33A (Station Theodor-Körner-Gasse) ist nur wenige Schritte entfernt. Der Knotenpunkt Floridsdorf (U6, Schnellbahnen, Buslinien und Straßenbahnen) ist in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem 33A in 4 Stationen erreichbar. Die U1 Stationen Kagraner Platz und Kagran sind mit der Straßenbahnlinie 25 und 26 über die in fußläufiger Entfernung liegenden Station Fultonstraße erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man per Auto zur Autobahn-Anschlussstelle Floridsdorfer Brücke.



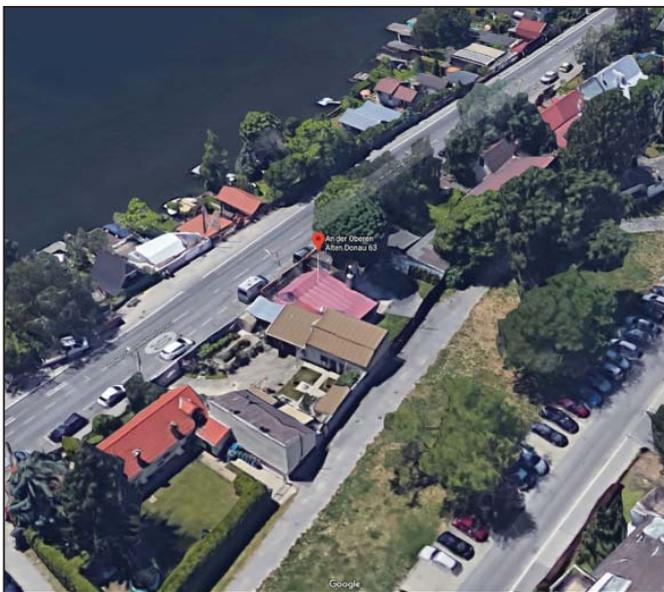
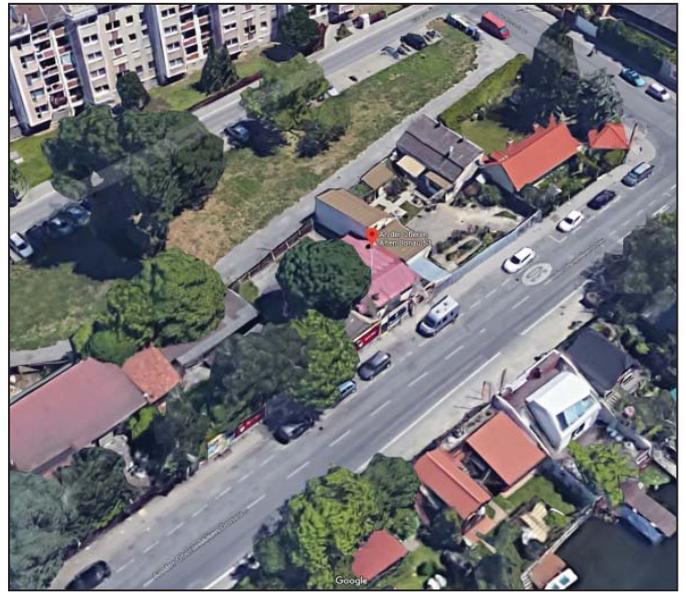
NAHVERSORGUNG UND FREIZEIT

Viele Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gasthäuser, etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Shopping Center Nord, das Donauzentrum und der Floridsdorfer Spitz sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und unterschiedlichste Bildungseinrichtungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Die Alte Donau, der Floridsdorfer Wasserpark, das Donaufeld sowie die Donauinsel sind grüne Erholungsanlagen mit einer Vielzahl an attraktiven Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.



UMGEBUNG



NAHERHOLUNGSGEBIET

AN DER OBEREN ALTEN DONAU 63



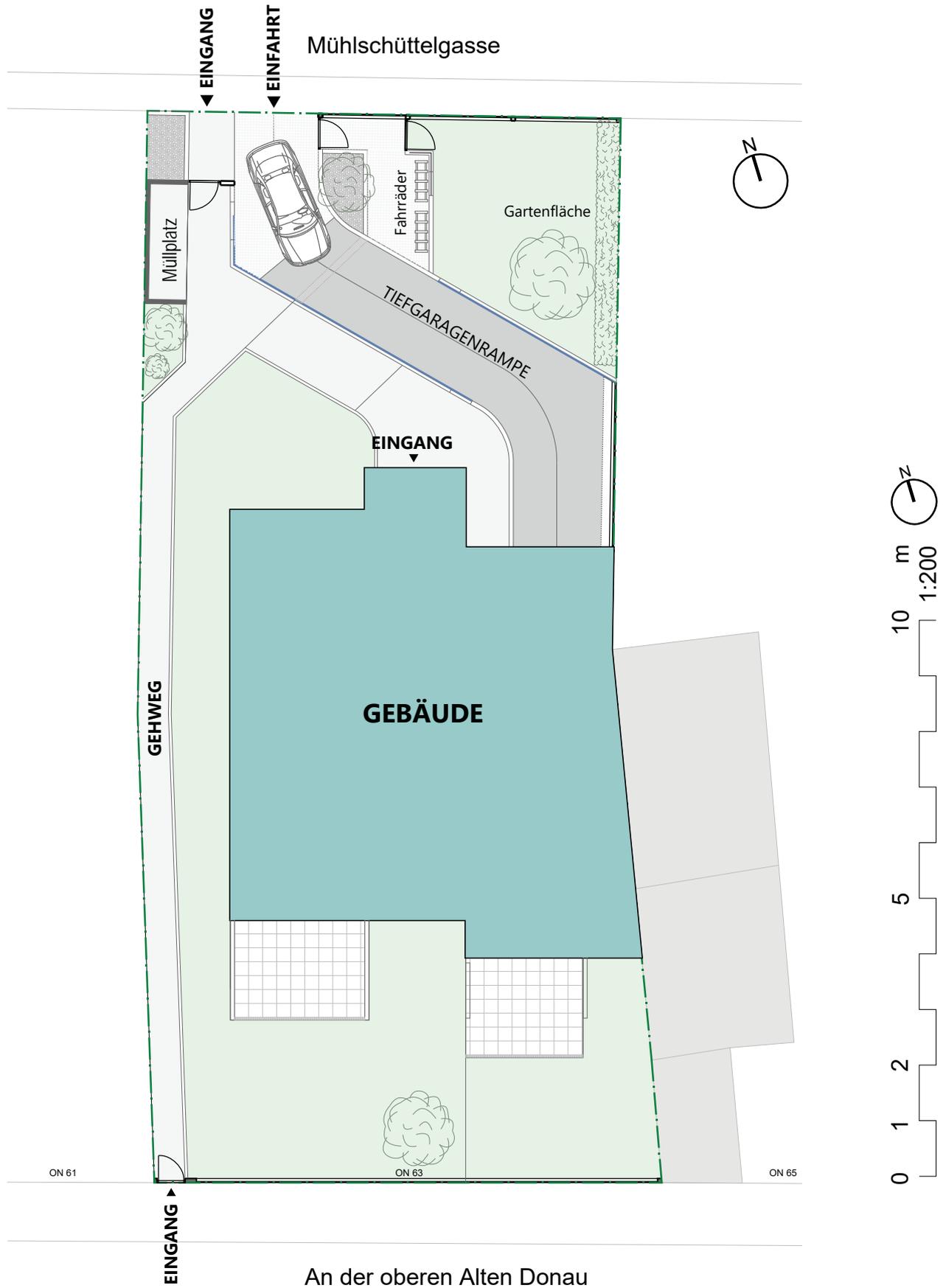
- | | |
|---|---|
| 1B. La Creperie | 1G. Der Donauturm |
| 2B. Neuer | 2G. Sichuan China Restaurant |
| 3B. Seepferdchen | 3G. Zur Alten Kaisermühle |
| 4B. Segelschule Hofbauer | 4G. Ufertaverne |
| 5B. Marina Hofbauer | 5G. Strandbeisl "Selbstverständlich" |
| 6B. Eppel | 6G. Strandcafe |
| 7B. Schneider | 7G. Restaurant Strassenbahnerbad |
| 8B. Kukis Kombüse | 8G. Coconut Bistro Café |
| 9B. Segelschule Irzl | 9G. Gasthaus Birner |
| 10B. Auzinger | 1H. ARCOTEL Kaiserwasser |
| 11B. Bootseinstellung Gehr | 2H. Lenas Donau Hotel |
| 12B. Stand Up Paddling Center Wien | 3H. AJO, Appartements Johann Vienna |

Legende:

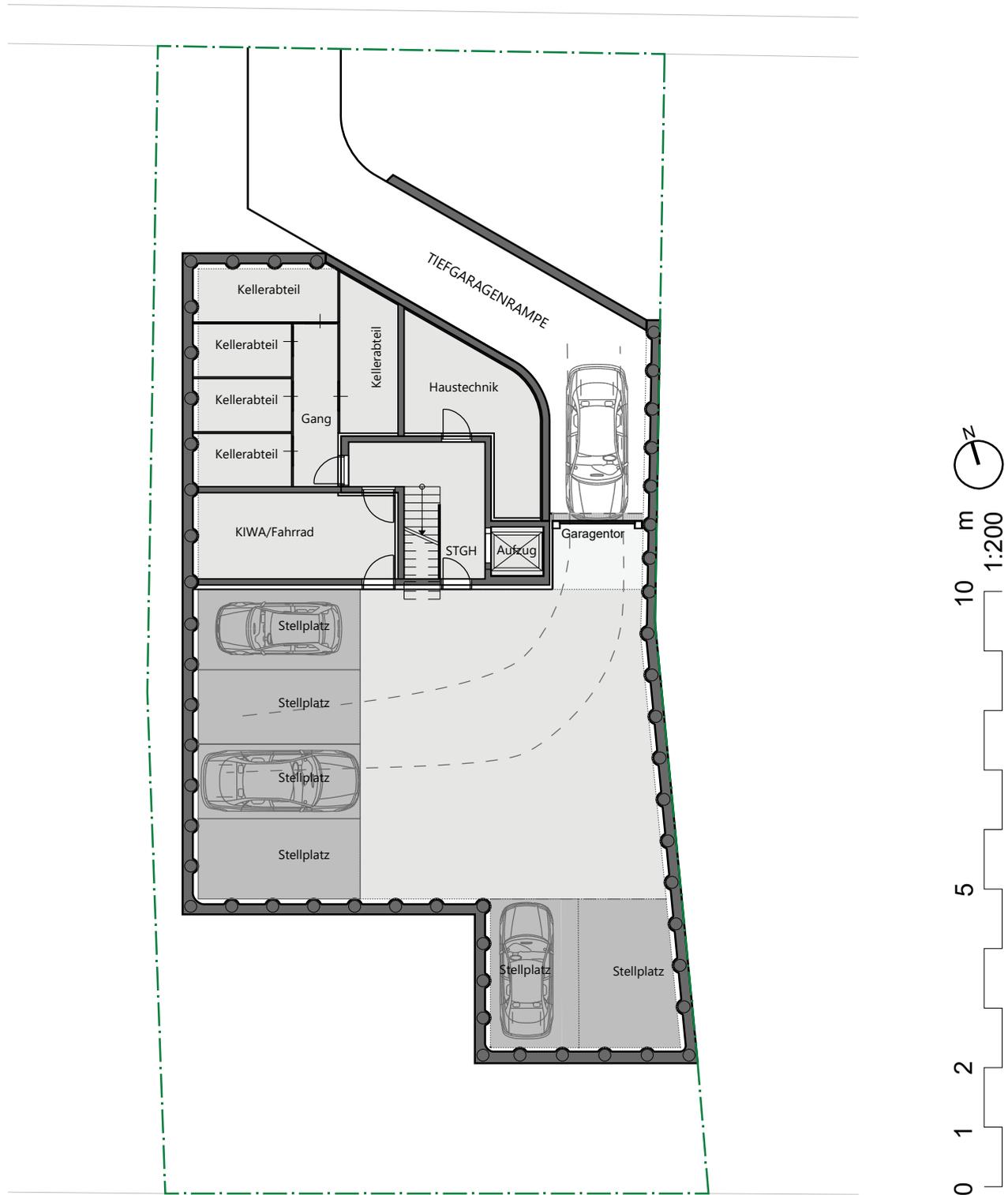
- B Bootsbetriebe (meist mit Gastronomie)
- B Privatbooteinstellung (keine Vermietung)
- G Gastronomiebetriebe (ausschließlich)
- H Hotels und Privatzimmer (meist mit Gastronomie)

Quelle: http://www.alte-donau.info/ADPlan_ueberblick.jpg
bearbeitet durch ADL Immobilienentwicklungs GmbH

ÜBERSICHTSPLAN

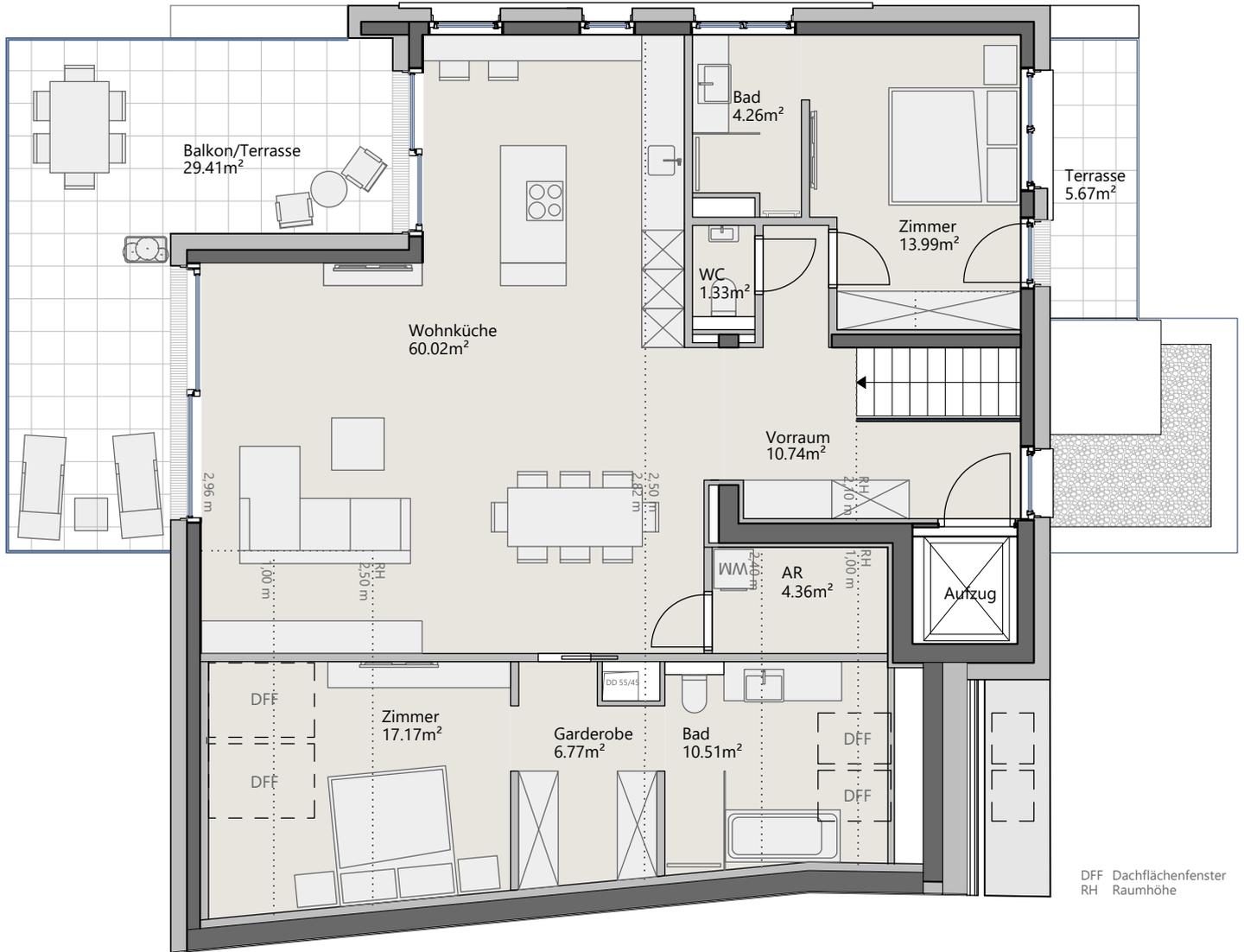


TIEFGARAGE

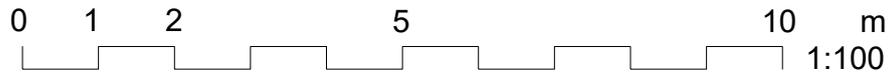


Information: Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

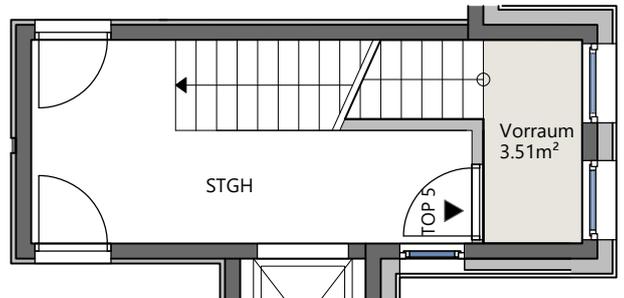
PENTHOUSE - VARIANTE 1



DG



GRUNDRISS 1.OG TOP5



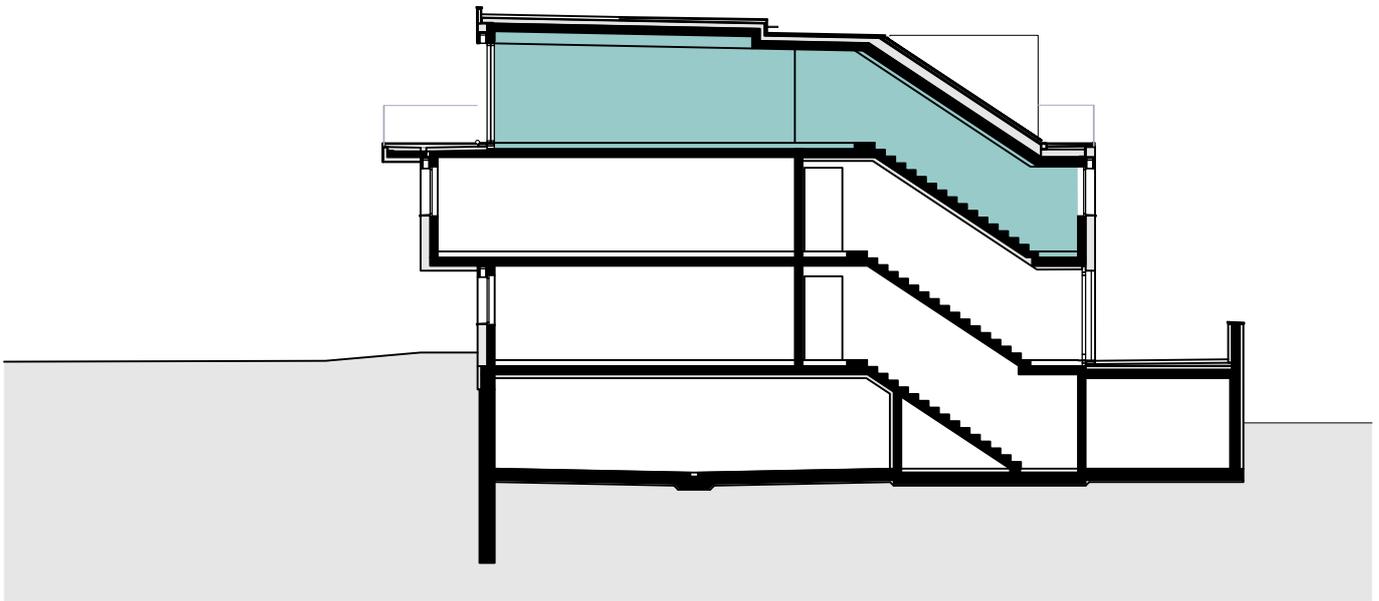
1.OG Eingang

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
 Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
 Tel: +43 699 171 343 29

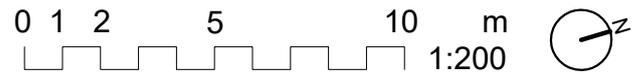


CHRISTOPH HACKL
 Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker
 Schulhof 6 1010 Wien
 0664 111 91 09
christophhackl@gmx.at

SCHNITT DG TOP5



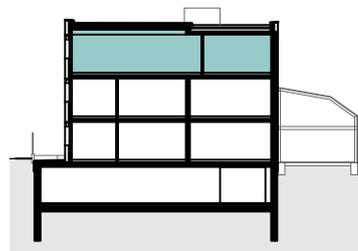
Schnitt A-A



NUTZFLÄCHEN

GESAMT	132,66 m²		
AR	4,36 m ²	Balkon/Terrasse	29,41 m ²
Bad	10,51 m ²	Terrasse	5,67 m ²
Bad	4,26 m ²	Kellerabteil	9,61 m ²
Vorraum	3,51 m ²		
Vorraum	10,74 m ²	Garten (optional)	50,14 m ²
WC	1,33 m ²		
Wohnküche	60,02 m ²		
Zimmer	17,17 m ²		
Zimmer	13,99 m ²		
Garderobe	6,77 m ²		

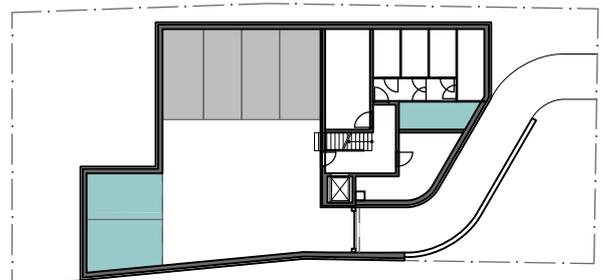
LAGE GESCHOSS



LAGE GRUNDRISS



STELLPLATZ UND LAGER



ADL Immobilienentwicklungs GmbH

Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72 1220 Wien
office@adl-immobilien.at
 Tel: +43 699 171 343 29



CHRISTOPH HACKL

Dipl.-Ing. | Architekt | Ziviltechniker

Schulhof 6 1010 Wien
 0664 111 91 09
 christophhackl@gmx.at