



DER GOLDENE SCHWAN

EXKLUSIVES LEBENSGEFÜHL AN DER DONAU





TRAUMHAFT WOHNEN AM UFER DER DONAU

Unvergleichliche Atmosphäre am Wasser:
Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort und
edle Ausstattung auf höchstem Niveau.

Im charmanten Grätzel Kaisermühlen, direkt an der wunderschönen Alten Donau, erwartet Sie das Wohnprojekt „Goldener Schwan“ – ein Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen von 22 bis 190 m² mit 1 bis 5 Zimmern bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Großzügige Freibereiche wie private Gärten, Terrassen, Balkone oder weitläufige Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und lassen Sie die einzigartige Lage in vollen Zügen genießen.

Die Umgebung bietet eine außergewöhnliche Wohnqualität in urbaner Grünlage mit zahlreichen Freizeitaktivitäten und großartiger Infrastruktur. Die U-Bahnlinie U1 sorgt für eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum, während zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten eine perfekte Infrastruktur für ein komfortables Leben schaffen. Die exklusive Lage an der Alten Donau macht die Wohnungen zu einem idealen Wohnstandort – eine perfekte Verbindung aus urbanem Leben und Erholung am Wasser.



Eckdaten

- 16 Wohnungen
- 1- bis 5-Zimmereinheiten
- Größen von ca. 22 bis 190 m²
- Attraktive Freifläche
- Hochwertige Ausstattung
- Nächste U-Bahnstation:
U1 Kaisermühlen / VIC

Highlights

- Traumhafte Lage zwischen Alter und Neuer Donau
- Natur und Erholung direkt am Wasser
- Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Optimale Anbindung an die A22 – Donauuferautobahn
- Zahlreiche Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung

1. DACHTERRASSE
2. HOFANSICHT

Verkauf durch:

Tom Krauss
Immobilien

Tom Krauss Immobilien

Edith Krauss

Tel.: +43 1 890 5920

Mobil: +43 664 515 39 31

E-Mail: edith.krauss@tomkrauss.at

HWB: 33,76 kWh/m²a

EXKLUSIVE AUSSATTUNG ZUM WOHFÜHLEN



1



2



4

Wohnräume, die durch Stil und hochwertige Materialien überzeugen

Im „Goldenen Schwan“ stehen hochwertige Materialien und maximaler Wohnkomfort im Mittelpunkt. Die gelungene Kombination aus repräsentativer Gründerzeitfassade und modernen Annehmlichkeiten verleiht dem Wohnprojekt ein exklusives Ambiente. Dank durchdachter Planung und variabler Wohnungsgrößen passt sich jede Einheit perfekt an unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile an. Edles Eichenparkett in den Wohnräumen in Verbindung mit einer effizienten Fuß-

bodenheizung schaffen eine behagliche Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten lassen viel Licht in die Wohnungen eindringen, während elektrischer Sonnenschutz für Beschattung und individuelle Lichtverhältnisse sorgt. In den Bädern gewähren ausgewählte Markensanitärprodukte spürbaren Komfort und zeitlose Eleganz. Jede Wohneinheit verfügt über eine private Freifläche, die als Rückzugsorte zum Entspannen, Verweilen und für geselligen Beisammensein dient. Ob eine sonnige



3

Terrasse mit Garten, ein gemütlicher Balkon oder eine weitläufige Dachterrasse – alle Freiräume laden dazu ein, die Umgebung zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Der „Goldene Schwan“ vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und erstklassige Annehmlichkeiten zu einem Wohnensemble, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt.

Facts

- Durchdachte Grundrisse
- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung betrieben durch Wärmepumpe
- Marken-Sanitäreinrichtung im Bad
- Elektrischer Sonnenschutz
- Gegensprechanlage mit Video-Option
- Hochwertige Sicherheitstüren



„Bei uns stehen Sie und Ihre Wünsche im Mittelpunkt.“

Geschäftsführer Mag. Alexander Steiner

Mit Leidenschaft mehr als 50 Projekte realisiert

„Getreu unserem Credo ‚Der Kunde steht im Mittelpunkt‘ bauen wir für andere, als würden wir für uns selbst bauen“, erklärt Mag. Alexander Steiner, Geschäftsführer der Steiner Immobilien Gruppe. „Wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen. Jede Wohnlösung wird genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten, sofern der Projektstand und die technischen Möglichkeiten dies zulassen.“

Professionell und zuverlässig

Mit Liebe zum Detail kombinieren die Steiner Immobilienprofs dabei langjährige Erfahrung und traditionelle Werte mit innovativen Ideen und modernen, zukunftsweisenden Technologien. Anspruchsvoll und hochwertig, koordiniert und effizient, zielfokussiert und kompetent, lösungsorientiert und flexibel – und dabei stets den Gesamtzusammenhang im Blick.



STEINER
IMMOBILIEN GRUPPE

Bauernmarkt 19/13
1010 Wien

VERKAUF DURCH

Tom Krauss Immobilien
Edith Krauss

Tel.: +43 1 890 5920

Mobil: +43 664 515 39 31

E-Mail: edith.krauss@tomkrauss.at



www.golden-swan.at

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 4: Donau, Dejan Gjoshevski/iStock; DC Tower, saiko3p/iStock; Freunde, martin-dm/iStock; Stephansdom, Vladislav Zolotov/iStock; Lageplan: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org - Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: März 2025 | Design & Visualisierungen: JAMJAM