

**Achtung: Absoluter Top-Preis! Moderne
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Nähe der U1
Kagraner Platz!**



Objektnummer: 199396799

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	264.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082



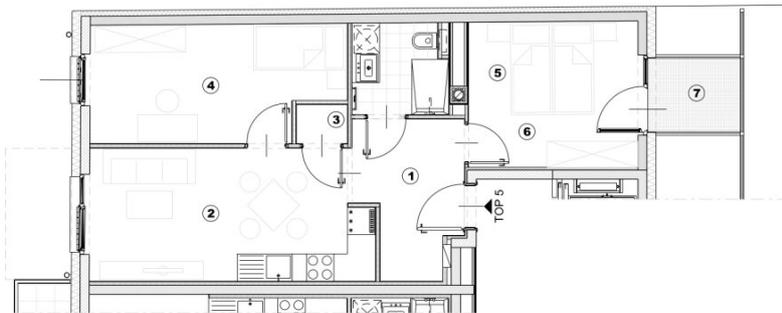




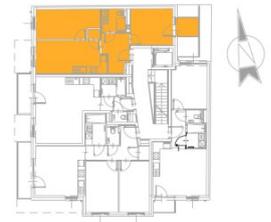


1.STOCK

①	VORRAUM	7,13 m ²
②	BÜRO	17,27 m ²
③	AR	0,93 m ²
④	BÜRO	13,40 m ²
⑤	BAD/WC	4,02 m ²
⑥	ARCHIV	11,67 m ²
	GESAMT	54,42 m²
⑦	BALKON	2,94 m ²



GRUNDRISSPLAN



MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 10.01.2010

Objektbeschreibung

Achtung: Absoluter Top-Preis!

Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon in der Nähe der U1 Kagraner Platz!

Achtung wichtiger Hinweis

Die Einheit ist derzeit als **Büro gewidmet** und daher ist eine Nutzung als **Wohnung mit Hauptwohnsitz rechtlich theoretisch nicht zulässig**.

Das Objekt ist jedoch vollständig als Wohnung ausgestattet.

Im Wohnungseigentumsvertrag besteht die Möglichkeit einer Umwidmung. Eine Zustimmung der Miteigentümer ist dafür nicht mehr erforderlich. Lediglich die **baurechtliche Genehmigung** müsste im Bedarfsfall bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.

Da eine positive Entscheidung nicht garantiert werden kann, ist im ungünstigsten Fall weiterhin von einer **Bürowidmung** auszugehen!

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,42 m² sowie einen Balkon mit ca. 3 m² und befindet sich im 1. Liftstock eines zeitgemäßen Wohnhauses aus dem Jahr 2021.

Durch den zentralen Vorraum gelangen Sie sowohl in die helle Wohnküche als auch in die beiden Schlafzimmer. Das Badezimmer ist modern verfliest und mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiges Eichenparkett für ein elegantes Wohngefühl.

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage ist verpflichtend zum Kaufpreis von € 13.000,- zu erwerben. Dieser ist derzeit extern vermietet und kann von beiden Seiten monatlich gekündigt werden.

Daten & Fakten

- **Kaufpreis Wohnung (Fixpreis, keine Verhandlung möglich):** € 264.000,-
- **Kaufpreis Stellplatz:** € 13.000,-
- **Wohnfläche:** ca. 54,42 m² + ca. 3 m² Balkon

- **Baujahr:** 2020/21
- **Geschoss:** 1. Stock mit Lift
- **Status:** frei finanziert

Monatliche Vorschreibung

- **Betriebskosten-Akonto:** € 141,77
- **Reparaturrücklage allgemein:** € 42,00
- **Heizkosten-Akonto:** € 59,00
- **Warmwasser-Akonto:** € 26,22
- **Kaltwasser-Akonto:** € 13,12
- **Gesamtsumme:** € 282,11 pro Monat

Rücklage Stand 10 / 23: € 15.350,00

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=arPgJFETHqZ>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer schönen Siedlung nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station **U1 Kagraner Platz** entfernt. Dadurch ist das Stadtzentrum Wiens in rund 15 Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermärkte, Apotheken und Banken im direkten Umfeld. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Zudem lädt der nahegelegene Donaupark zum Spaziergehen und Erholen ein.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [+43 660 327 80 82](tel:+436603278082) zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap