

**Nähe Donauzentrum - Helle, perfekt aufgeteilte 2 Zimmer  
Neubauwohnung! (TOP 24 - 5.OG)**



**Objektnummer: 1722524-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	239.800,00 €
Betriebskosten:	130,74 €
USt.:	13,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

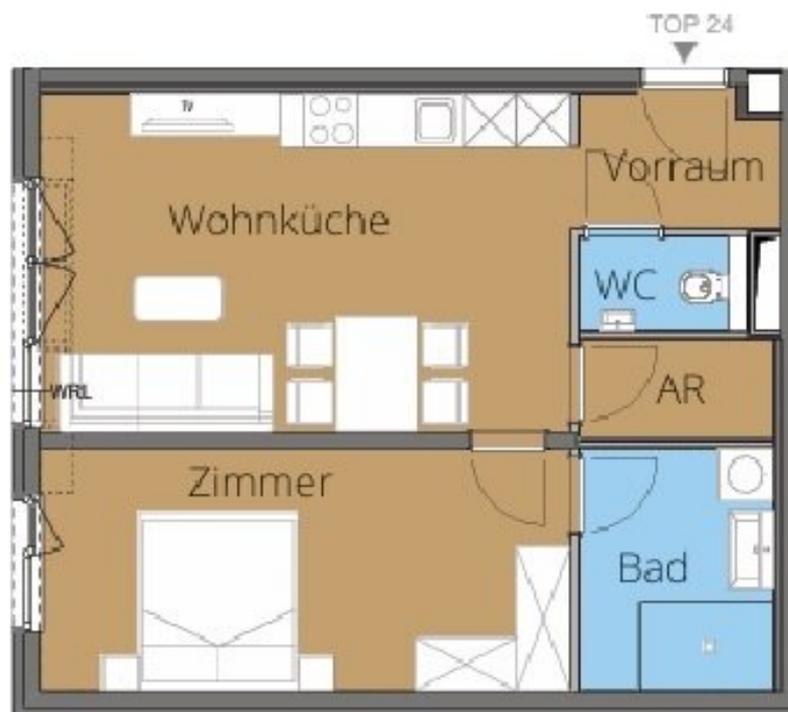
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Vorraum	3,5 m <sup>2</sup>	<b>52,3 m<sup>2</sup></b>
WC	1,8 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	2,4 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	22,5 m <sup>2</sup>	
Zimmer	16,2 m <sup>2</sup>	
Bad	5,9 m <sup>2</sup>	

### GRUNDRISS



WRL:  
Kontrollierte  
Wohnraumlüftung

1 2 3 m  
M 1:100

#### TOP 24 / OG 5

Vorraum	3,5 m <sup>2</sup>	52,3 m <sup>2</sup>
WC	1,8 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	2,4 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	22,5 m <sup>2</sup>	
Zimmer	16,2 m <sup>2</sup>	
Bad	5,9 m <sup>2</sup>	

#### LAGE IM HAUS



**Bauherr:**  
Emptor 1 Immobilien GmbH  
Rubensgasse 1/2  
1040 Wien

**Generalunternehmer:**  
Strabag AG  
Donau City Strasse 9  
1220 Wien

Dargestellte Pläne und Flächen basieren auf dem Planstand Polierplan. Änderungen im Bezug auf Flächen und Materialien können sich im Zuge der Ausführungen ergeben. Dargestellte Einrichtung in der Wohnung ist symbolisch.

# Objektbeschreibung

## NÄHE DONAUZENTRUM

Zum Verkauf gelangt diese helle, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer Neubauwohnung ( Baujahr 2020). Mit einer Größe von 52,30m<sup>2</sup> und der idealen Lage in der 5. Etage, bietet diese Immobilie den perfekten Raum für Singles und Paare. Küche ist bereits eingebaut und im Preis inkludiert.

Die Wohnung ist im 5.Liftstock gelegen und wie folgt aufgeteilt.

### Raumaufteilung:

- geräumiges Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile
- 1 Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- Vorzimmer
- Abstellraum

Ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden.

### Ausstattung:

- zeitlose Parkettböden in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Moderne Hauszentralheizung (Anlagencontracting)

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein KFZ-Abstellplatz um € 25.000,-- (Anleger Netto € 23.000) erworben werden.

Kaufpreis Eigennutzer: € 239.800,--

Kaufpreis Anleger: € 221.500,-- zzgl. 20 % MwSt.

## **Verkehrsanbindung**

Die U1, welche in 10 Minuten Fahrzeit die Wiener Innenstadt und darüber hinaus an alle wichtigen Linien der Stadt anbindet, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stationen Kagran sowie Kagraner Platz sind beide nur wenige Gehminuten entfernt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause unterstützen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap