

Erstbezug! Kühle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in der Nähe U1 Kagraner Platz



Objektnummer: 11022

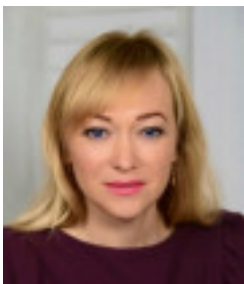
Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	408.220,00 €
Provisionsangabe:	

14.695,92 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

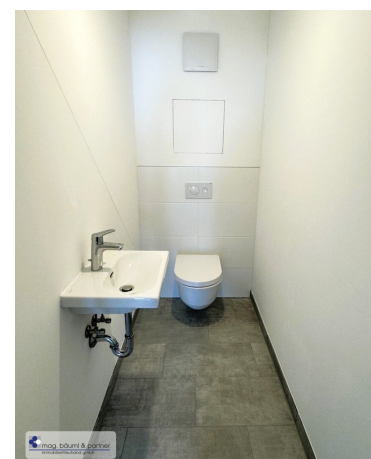


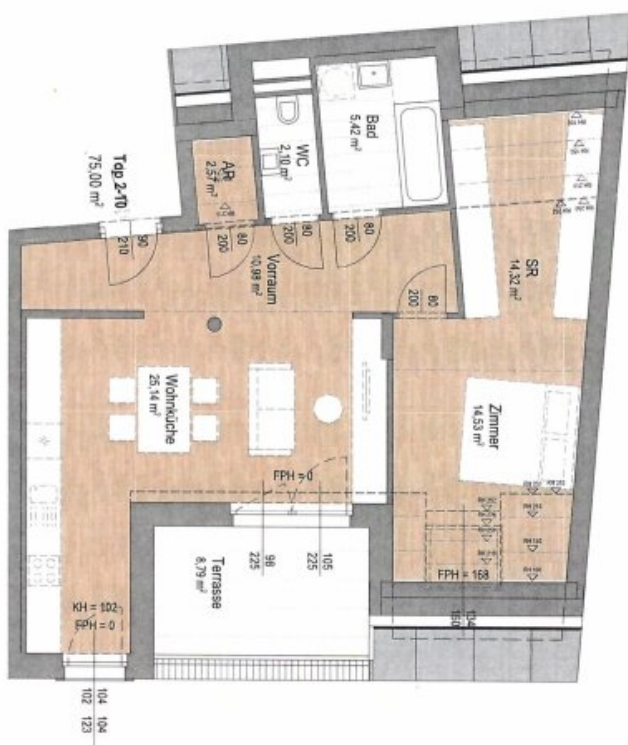
Mag. Nataliia Borodaienko

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017







The architectural drawings include a site plan at the top, showing the building's location relative to 'DONAUFLUDER STRASSE' and 'FINSTERERGASSE'. The site plan features a blue area labeled 'TOP' and '2.10'. Below the site plan is a detailed floor plan of the building complex, showing multiple interconnected volumes with various room layouts and structural details. The drawings are rendered in a technical, line-art style.

 **mag. bäuml & partner**
immobilientreuhand gmbh

Objektbeschreibung

Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung mit zwei Ebenen
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 74,47 m²
- Terrasse - 9,44 m² (Südterasse)
- 2,5 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, WC, Terrasse
- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Individuelle gut geplante Tischler Wohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- stilvolles Badezimmer

Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen innerhalb der Wohnanlage

- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Klimaanlage vorbereitet

Terrasse:

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Merkmale des Projekts:

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und **hohe Energieeffizienz** aus. Umweltfreundliche Energiequellen werden durch **Tiefenbohrung und den Einsatz von Photovoltaik innovativ genutzt**.

Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik (Grey) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie 3-Stab-Parkett in Eiche, gefasst, geölt und gebürstet vor.

Lage:

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Das Projekt umfasst zwei Anschriften- Donaufelderstraße 205 sowie Finsterergasse 22 Stiege 1 und 2. Gelegen Nahe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Dank der Nähe zur U1-Station Kagraner Platz ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 408.220,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 459.000,-

Die Wohnung kann auch in eine 3 - Zimmer - Wohnung umgebaut werden:

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 425.900,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 579.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap