

**Erstbezug! 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in der Nähe  
U1 Kagraner Platz - INKLUSIVE Küche!**



**Objektnummer: 11020**

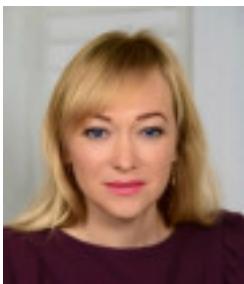
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 93,01 m²             |
| Zimmer:                       | 2,50                 |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70              |
| Kaufpreis:                    | 532.681,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

19.176,52 € inkl. 20% USt.

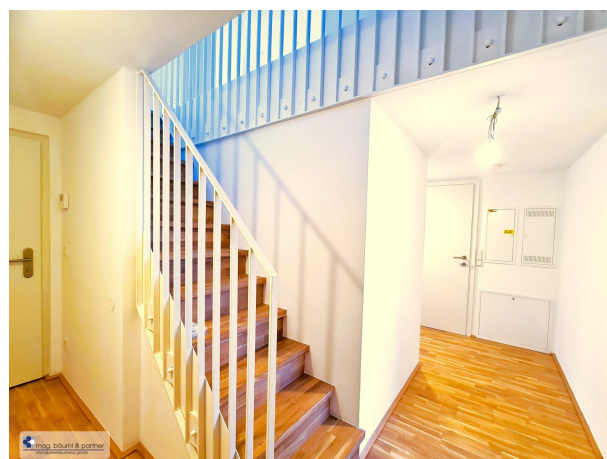
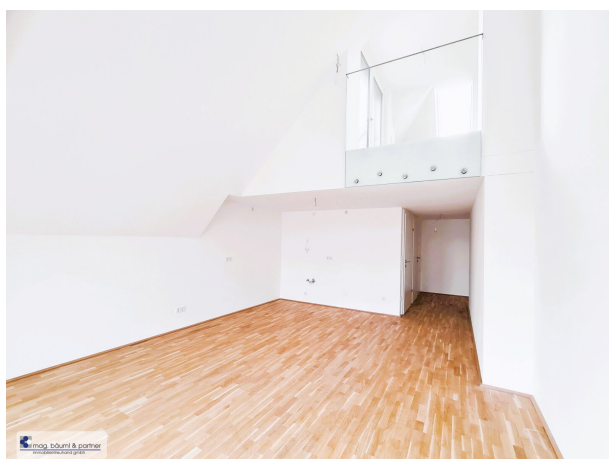
## Ihr Ansprechpartner



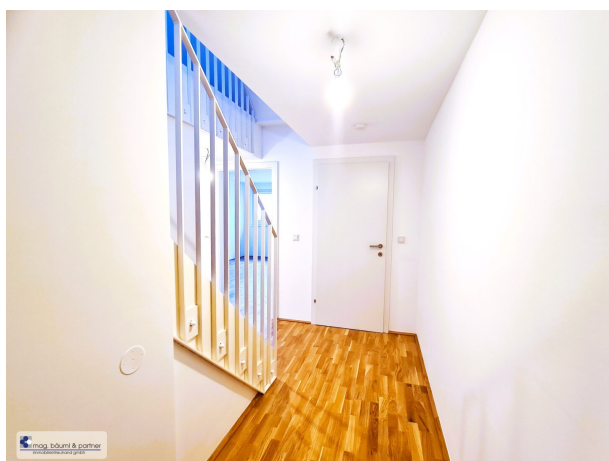
**Mag. Nataliia Borodaienko**

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

T +43 1 877 867 017

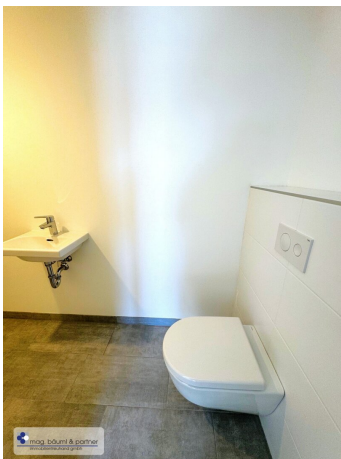




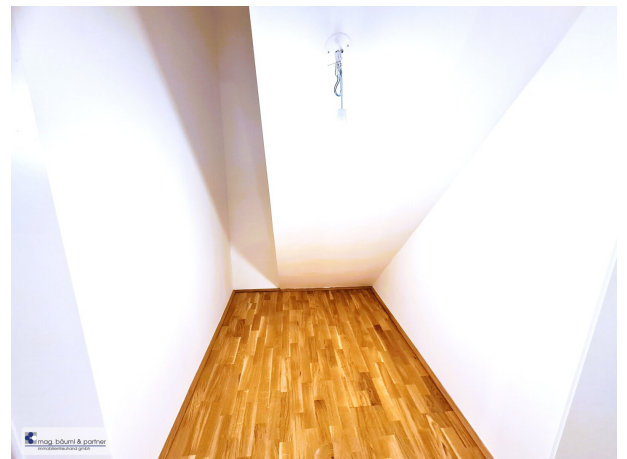




mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh



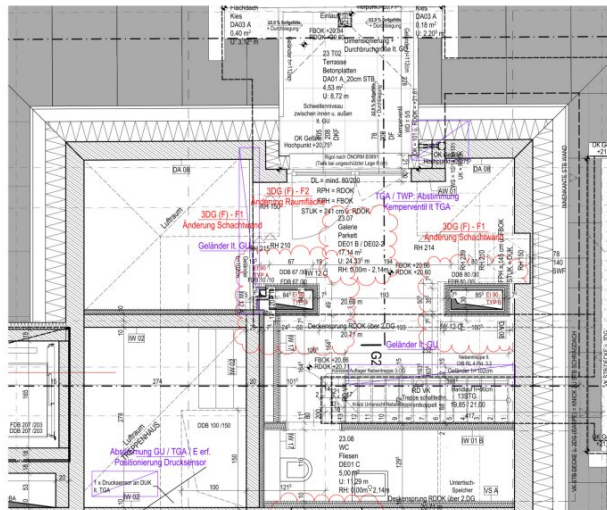
mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh











# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung mit zwei Ebenen
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 93,19 m<sup>2</sup>
- Terrasse - 18,69 m<sup>2</sup> ( Südterasse)
- 2,5 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, WC, Terrasse
- Individuelle gut geplante Wohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- 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: € 532.681,-**

**Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 599.000,-**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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