

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



**Objektnummer: 199396992**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



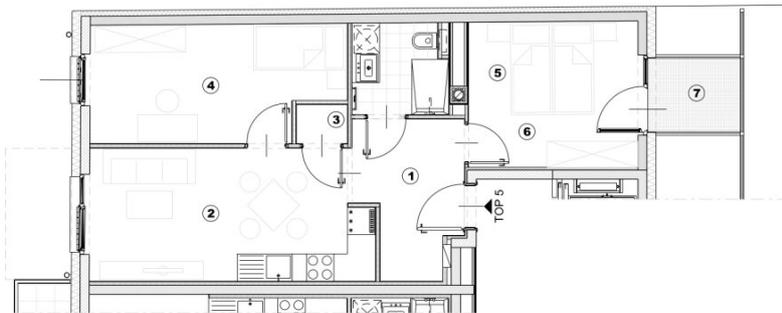




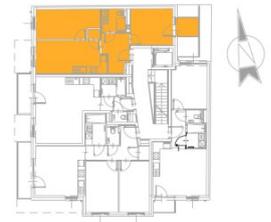


# 1.STOCK

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



## GRUNDRISSPLAN



MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 10.01.2010

# Objektbeschreibung

## Achtung: Absoluter Top-Preis!

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Nähe der U1 Kagraner Platz!

Zum Verkauf gelangt eine moderne, kompakte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Bürowidmung in 1220 Wien.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,42 m<sup>2</sup> sowie einen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Liftstock eines zeitgemäßen Wohnhauses aus dem Jahr 2021.

Die Einheit ist derzeit als Büro gewidmet, jedoch bereits vollständig als Wohnung ausgestattet. Im Wohnungseigentumsvertrag ist die Möglichkeit einer Umwidmung ausdrücklich vorgesehen, sodass keine zusätzliche Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist. Lediglich die baurechtliche Genehmigung einer Umwidmung wäre im Bedarfsfall gesondert mit den zuständigen Behörden abzuklären.

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 unbefristet 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 m<sup>2</sup> + ca. 3 m<sup>2</sup> 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**

## VIERTUELLER 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