

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit südöstl. Balkon und  
opt. Garagenstellplatz!**



**Objektnummer: 3800**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	48,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>USt.:</b>	10,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE





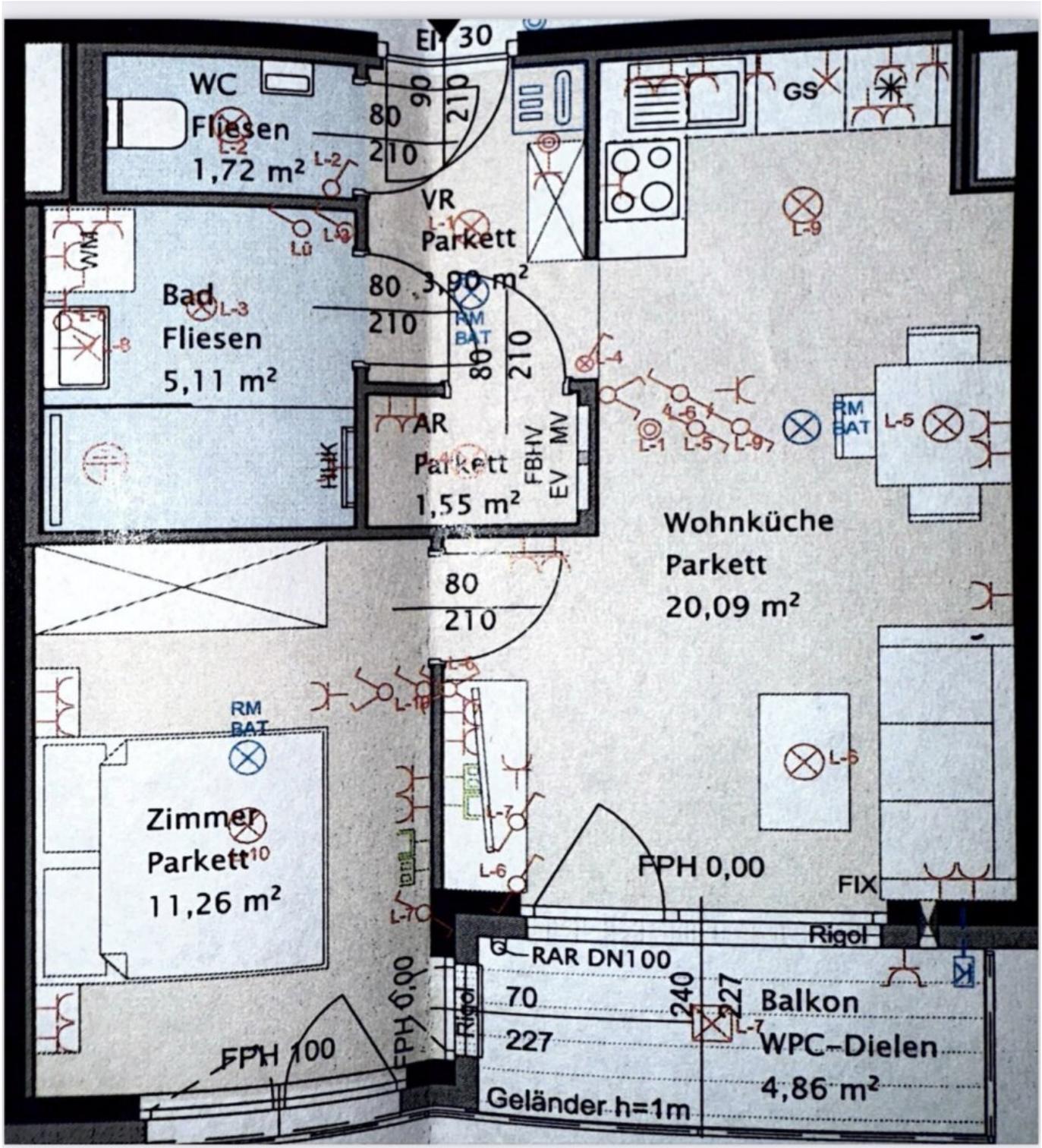












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine neuwertige und gut geschnittene 2 Zimmer - Wohnung mit Balkon und zusätzlich optionalen Garagenstellplatz im Neubauhaus mit Lift!**

Die Wohnung ist sehr gut ausgestattet und gut gelegen in Richtung Süd-Osten. Es erwartet Sie eine komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten, eine schöne Wohnküche mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer auch mit Zugang zum Balkon, Badezimmer mit Dusche, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Abstellraum, und ein Balkon.

Die Küche ist mit Geräten ausgestattet: Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler. Nebenan befindet sich ein praktischer Abstellraum und beim Eingang ein separat angelegtes WC und das Bad nebenan.

Die Zimmer sind mit schönem Eichen-Parkett verlegt worden.

Die Freifläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Der Vorraum bietet genug Platz für eine Garderobe an.

Kabel, Satelit- und Internetanschlüsse vorhanden.

Das Bad ist mit einer bodenebenen Dusche mit Rainshower und Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Das Badezimmer und WC sind auch sauber verflieset und modern verglast.

Elektrisch bedienbare Außenjalousien, sowie Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion.

Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung); Eichenparkett; Fußbodenheizung; Fliesen, elektrische Aussenrollos, Lampen, etc.

Die Möbel (Bettgestell mit Lattenrost, Tisch mit Sesseln, Couch, Couchtisch, Stühle, Schränke und Komoden) können auf Wunsch zusätzlich abgelöst werden.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Zusätzlich können noch einen Garagenstellplatz erwerben (€ 35.000,--) bei Bedarf.

**Hausanlage:**

Lift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein Hobbyraum / Kinderspielraum, Home/Office-Base; offene Foyer mit Pflanzenwand, begrünter Innenhof, Kleinkinder- und Jugendspielplatz und Sitzgelegenheit (Freibereiche) können mitbenutzt werden.

### **Lage:**

Nahe U1 - Kagraner Platz; hervorragende Nahversorgung und öffentliche Anbindung (U1, Straßenbahnlinie 26, Buslinie 22A) ist gewährleistet.

Das Donauzentrum und die Alte Donau sind fußläufig in rund 20 Minuten zu erreichen.

Die gute Lage dieses Objekts gewährleistet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Öffentliche Anbindung: U1 Kagraner Platz, Kagran, Straßenbahnlinie 26 Saikogasse, Buslinie 22A Kagraner Platz.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung in direkter Wohnumgebung. Viele Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben.

Zum Kirchblütenpark, Erste Bank Arena, Attemsgasse, Donaufelderstraße, Vienna International School, Japanische Schule, Donauzentrum, Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaacity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur wenige Gehminuten entfernt.

### **Konditionen:**

**Kaufpreis:** Preis verhandelbar // Die Eigentümer haben eine Vorstellung von: € 370.000,--

**\*Garagenstellplatz:** € 35.000,-- \*(extra bei Bedarf);

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

**Grundbucheintragung:** 1,1% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

**Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandschaft und Beglaubigungen:** i.d.R.: ? % vom KP + 20% MwSt.;

**Maklerhonorar:** 3 % vom KP + 20 % MwSt.

**ev. Pfandrechtseintragungskosten:** 1,2% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

### **Dienstleistung für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <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