# Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Nähe U1 Kagraner Platz - INKLUSIVE Küche!



**Objektnummer: 11067** 

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 88,49 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 26,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1220 Wien

2025

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,70 Kaufpreis: 488.220,00 €

Provisionsangabe:

17.575,92 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Nataliia Borodaienko

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

T +43 1 877 867 017

H +43 677 614 64 90

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



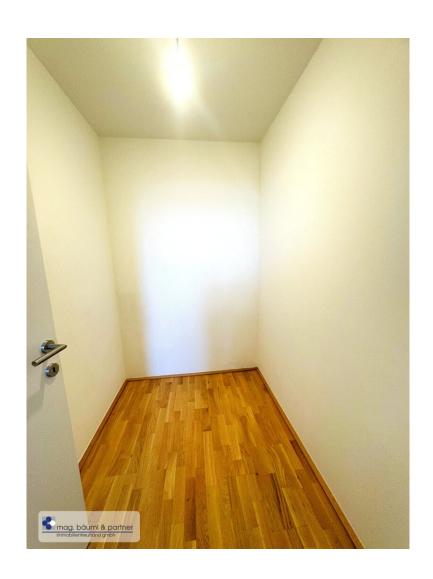


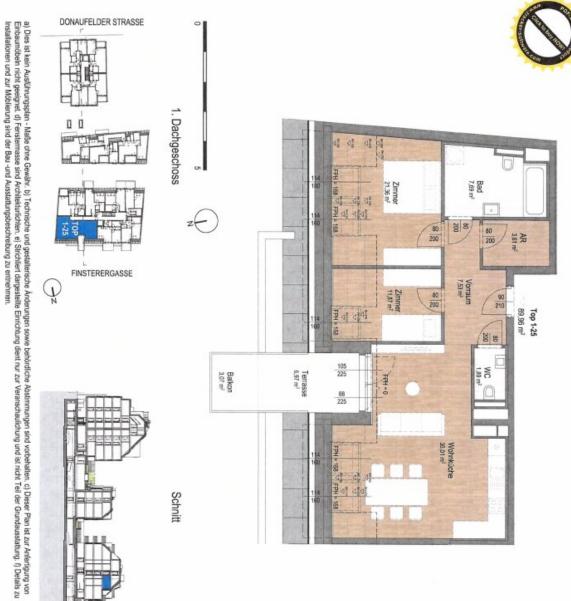














## **Objektbeschreibung**

## Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 88,49 m²
- Balkon 3,10 m² (Südterasse)
- 3 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, WC, Balkon
- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Individuelle gut geplante Tischler Wohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- stilvolles Badezimmer
- 2 Toilette
- · Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik im Nassbereich
- 3-Stab-Eichenparkett geölt, gebürstet, gefast

## Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen innerhalb der Wohnanlage
- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Klimaanlage vorbereitet
- Fenster & Beschattung: 3-fach verglaste Fenster, elektrisch gesteuerte Raffstores
- Energieeffiziente Bauweise (HWB 26 / fGEE 0,7)
- Erdwärme Tiefenbohrung & Photovoltaik

## 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: € 488.220,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 549.000,-

## 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