

**++NEU++ Fantastischer 3-Zimmer Neubauwohnung mit
zwei Balkonen, Ruhelage im Hof!**



Objektnummer: 62366

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 49m²** große 3-Zimmer Neubauwohnung mit zwei Balkonen und optimalem Grundriss!

++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++

In diesem kürzlich komplett neu gebauten Hofgebäude stehen insgesamt 4 hochwertige Neubauwohnung ideal auch für Anleger zum Verkauf.

Raumaufteilung: Top 4, 1. Etage (mit Lift)

- Vorraum
- Bad mit WC
- Wohnküche mit Einbauküche
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Balkone auf beiden Seiten

(siehe Plan und Fotos)

Zustand:

Die Wohnungen wurden kürzlich neu gebaut und sind sehr gut ausgestattet. Jede Wohnung ist

bereits mit einer Einbauküche versehen.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **neu gebauten Hoftrakt des Hauses und ist damit ruhig gelegen!**

Lage:

Der Kagraner Platz befindet sich in bester Lage des **22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch gut leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt. Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei bzw. drei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Alte Donau als auch Donauinsel sind ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Lage auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

- **Alte Donau**
- **Donauzentrum Wien**
- **Nahversorger vor der Haustüre**
- **Gewerbepark Stadlau**
- **Veterinärmedizinische Universität**
- **Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1)**

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. Die **in unmittelbarer Nähe liegende U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz** gehört zu den besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb einer Station (Kagran) eine der größten Shoppingmöglichkeiten der Stadt: **Donauzentrum Wien**. Eine weitere Haltestelle führt Sie zu einer der schönsten Freizeitzentren als auch Badeplätze Wiens: **Alte Donau**. Eine weitere Station führt Sie auf die mittlerweile weltberühmte **Donauinsel Wien**.

Falls Sie widerstehen können an diesen fantastischen Plätzen auszusteigen, erreichen Sie innerhalb von **nur 15 Minuten den Kern der Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk mit seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom**.

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegenden **Straßenbahnhaltestelle 26** als auch **Buslinie 24A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 299.000.

Vertragsserrichtung: Mag. Markus Wieneroiter 1,5% + Barauslagen und Beglaubigungskosten + 20% Ust

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter **adonia.at** um alle Immobilien sehen zu können!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap