

**| AB MÄRZ | 2 ZIMMER | DACHGESCHOSS | KAGRANER  
PLATZ | NEUBAU | AUSGEZEICHNETE LAGE |**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1151711**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	869,00 €
Kaltmiete (netto)	693,53 €
Kaltmiete	790,00 €
Betriebskosten:	96,47 €
USt.:	79,00 €
Provisionsangabe:	

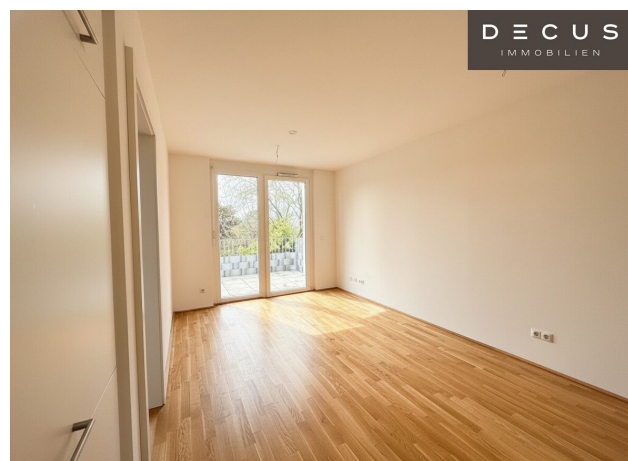
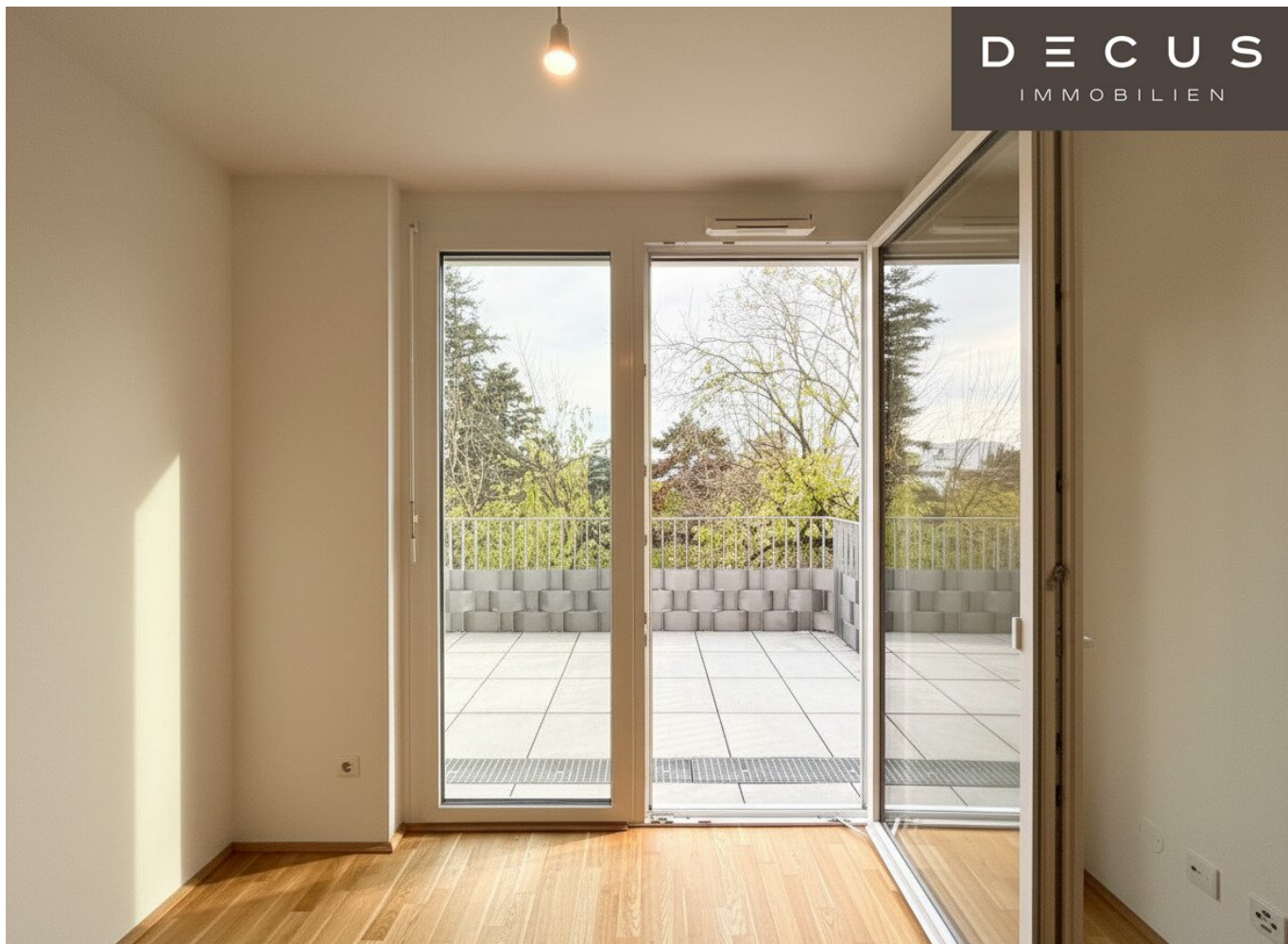
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

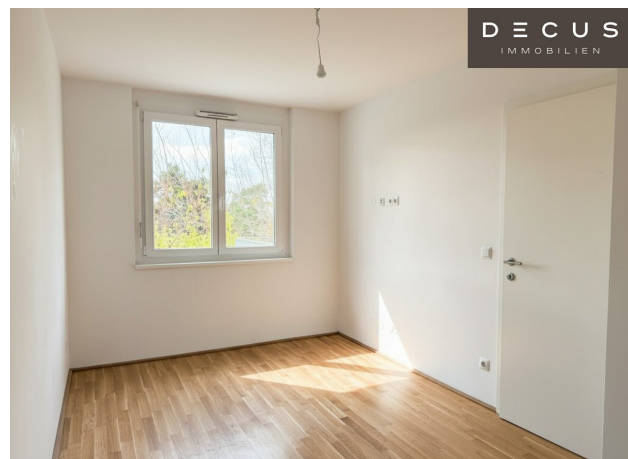
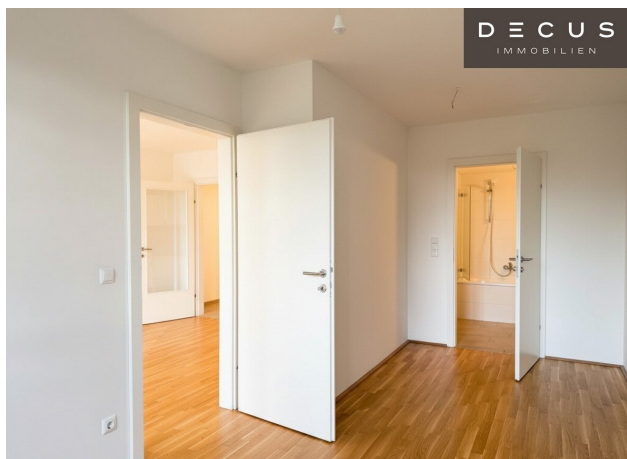
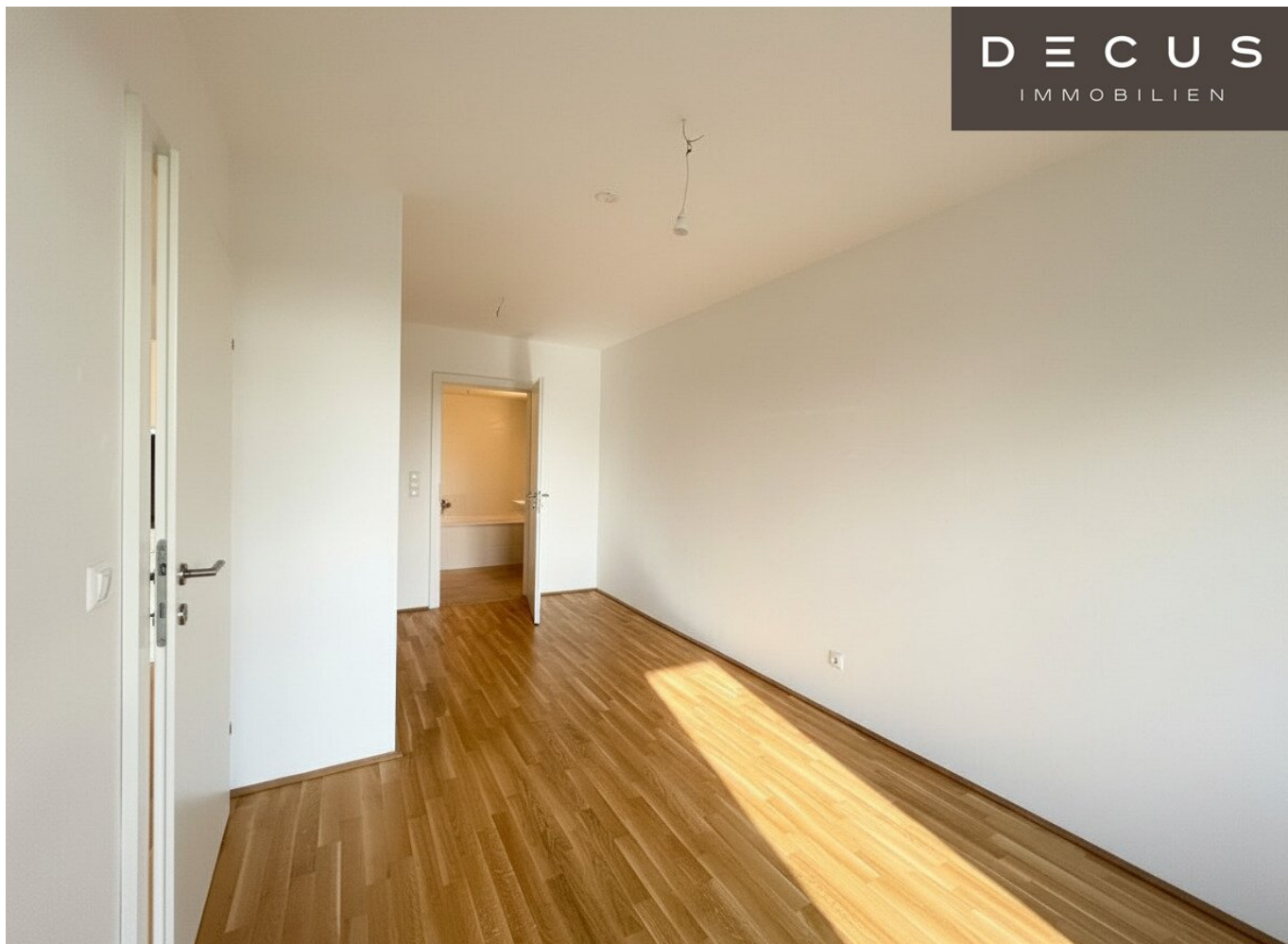


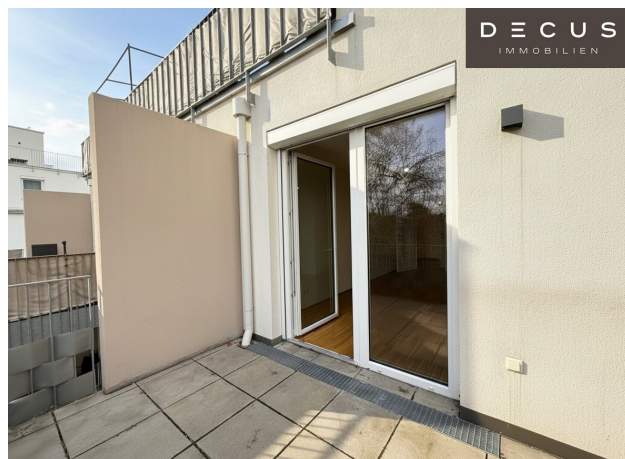
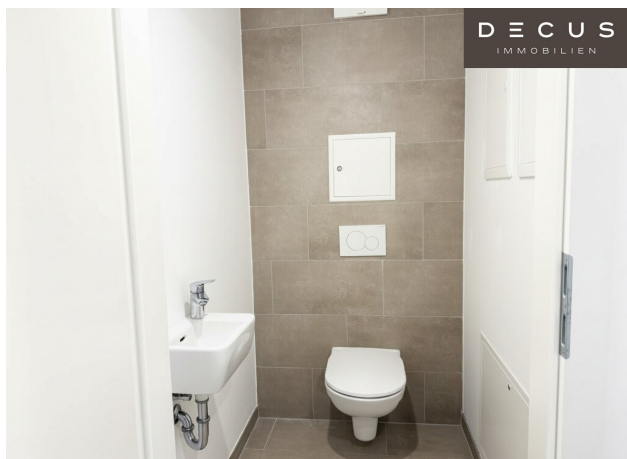
**Laura Kowalczyk**

DECUS Immobilien GmbH













## WOHNHAUSANLAGE

STIEGE :	02
STOCK :	1. DG
TOP :	32
ZIMMER :	2
WOHNFLÄCHE	45,94 m <sup>2</sup>
LOGGIA	- m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,04 m <sup>2</sup>
BALKON	- m <sup>2</sup>
MIETERGARTEN (Rasenfläche)	- m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	- m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE > 252	

Schema  
1. DACHGESCHOSS



**DI JOSEF  
KNÖTZL**  
ARCHITEKT

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

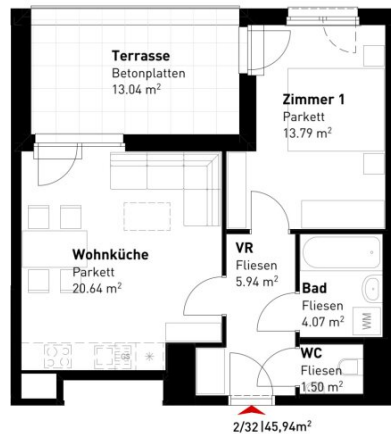
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlichten

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 01/07/2021



2/32 | 45,94m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:100



# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen im 22. Bezirk

### Projekt

Das Projekt besteht aus **fünf modernen Wohnhäusern** mit insgesamt **249 Mietwohnungen** und einer **gemeinsamen Tiefgarage** mit **125 Stellplätzen**.

Die Häuser wurden 2022 fertiggestellt und überzeugen durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Jede Wohnung verfügt über eine **private Freifläche** – Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten – sowie über ein eigenes **Kellerabteil**.

Den Bewohner:innen stehen außerdem **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**, ein **begrünter Innenhof** und ein **Kinderspielplatz** zur Verfügung.

Ein **barrierefreier Aufzug** verbindet alle Geschosse.

### Ausstattung

Die Wohnungen punkten mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung:

- Fußbodenheizung über **Fernwärme**
- **Eiche-Parkettböden** in Wohnräumen
- **Feinsteinzeugfliesen** in Vorraum, Bad und WC
- Hochwertige **Kunststofffenster mit 2- oder 3-fach-Isolierverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz** (Rollläden)
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren (RC2)**
- **Moderne Küchen** mit Markengeräten
- **Badewanne oder Dusche** je nach Wohnungstyp
- **Elektrische Anschlüsse für Handtuchtrockner** im Bad



- **Digitaler TV-Anschluss**

In der hauseigenen Tiefgarage stehen **KFZ-Stellplätze** (optional auch mit E-Ladestation) zur Verfügung. Die Stellplätze sind für 102,60€ Brutto (inkl. Betriebskosten) anzumieten.

## **Besonderheiten**

- Familienfreundliche Wohnanlage mit **Kinderspielplatz**
- **Begrünte Außenflächen** und liebevoll gestaltete Wege
- **Moderne Haustechnik** und energieeffiziente Bauweise
- **Sehr guter Erhaltungszustand** (Baujahr 2022)
- Attraktive Lage mit optimaler Infrastruktur und Nähe zur Alten Donau

## **Lage**

Das Neubauprojekt „**Urban Living Kagran**“ überzeugt durch seine hervorragende Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk – einem der dynamischsten und grünsten Stadtteile Wiens.

Zwischen dem **Kagraner Platz** und **Am langen Felde** gelegen, vereint das Projekt urbane Lebensqualität mit entspannter Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die **U1-Station Kagraner Platz** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie die **Alte Donau**, der **Donaupark** und die **Donauinsel**, liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein.

Die **Wohnung in der Stiege 2 Top 32** befindet sich im 1. **Dachgeschoß**, ist westlich ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Wohnküche mit Essbereich

- Zimmer
- Bad mit Badewanne
- Balkon

Bei den Bildern handelt es sich um Fotos aus einer baugleichen Nachbarswohnung.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundrissplan.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m



Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap