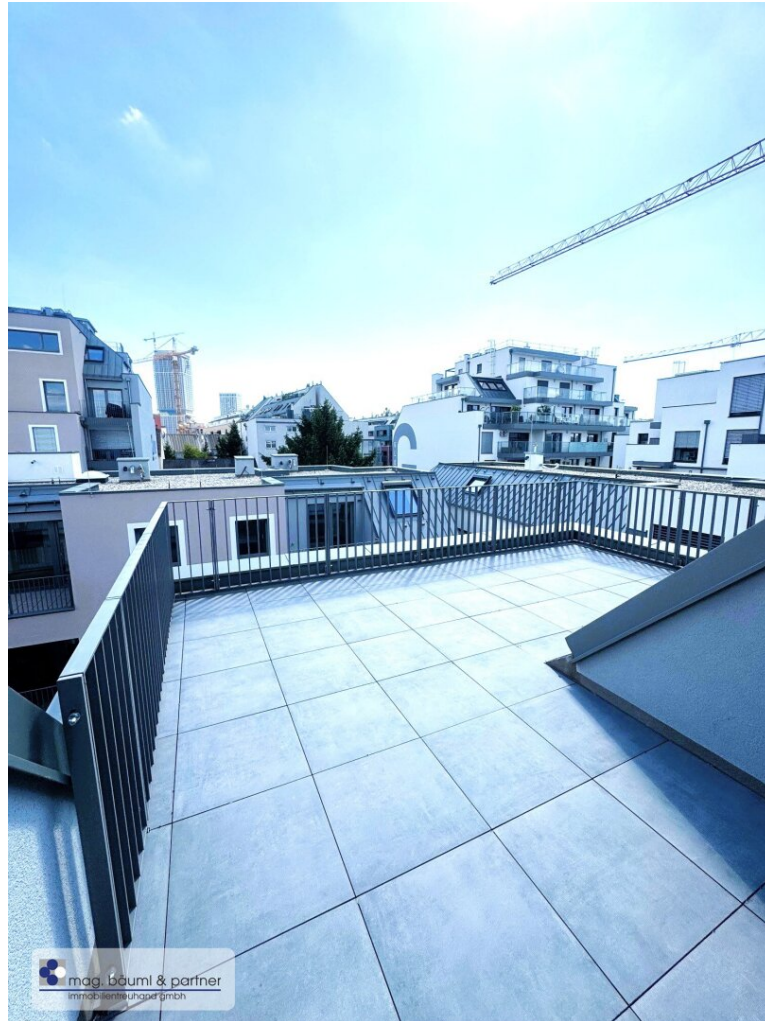


**Erstbezug! Energieeffiziente 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe U1 Kagraner Platz - INKLUSIVE TischlerMassKüche!**



**Objektnummer: 11129**

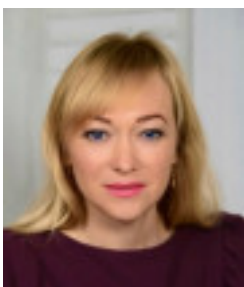
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	182,32 €
USt.:	18,23 €
Provisionsangabe:	

14.760,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



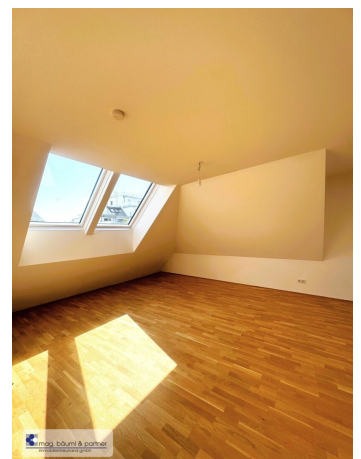
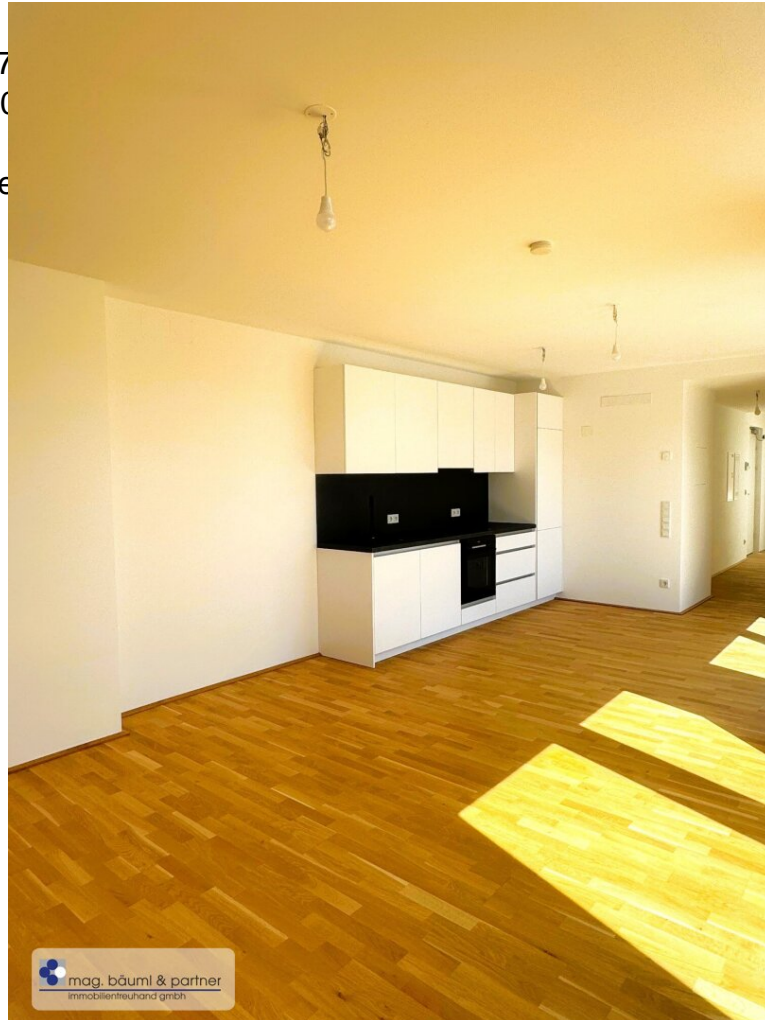
**Mag. Nataliia Enzminger**

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

T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 90

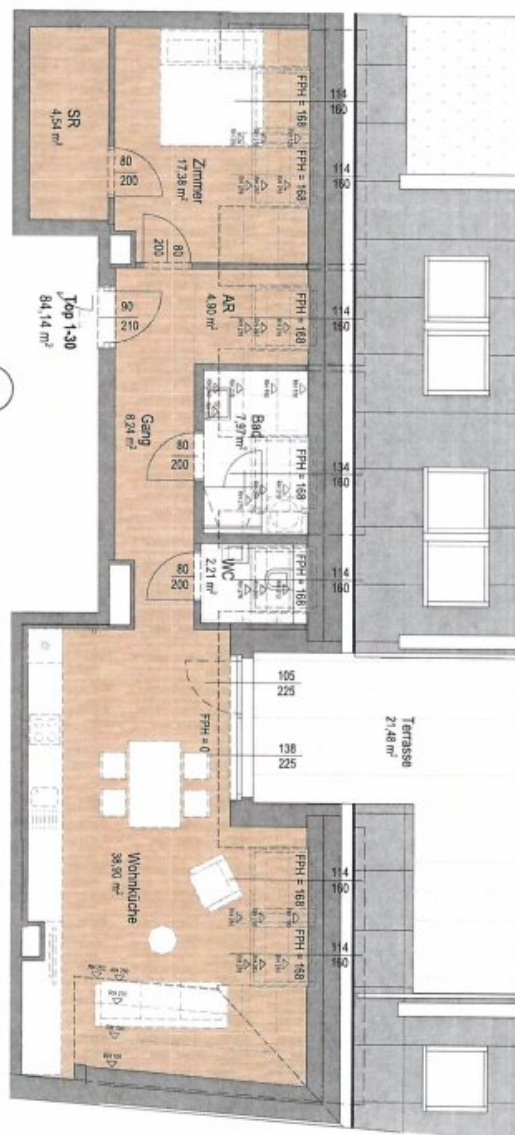
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



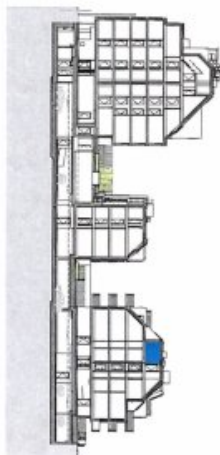






2. Dachgeschoss

Schnitt



# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung
- mit kluger klassischer Planung und ganz MODERN in der Ausführung
- Wohnfläche ca. 85,11 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Terrasse - 21,48 m<sup>2</sup>
- Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC
- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Individuelle gut geplante TischlerWohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- stilvolles Badezimmer

## Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen innerhalb der Wohnanlage

- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Tiefenbohrungs- Zentralheizung
- Klimaanlage vorbereitet

### **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. Ein nachhaltiges Projekt durch und durch. Bei der Planung wird auf die Himmelsrichtungen Rücksicht genommen.

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 ENERGIE-EFFIZIENTE Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien.. Das Projekt umfasst zwei Anschriften- Donaufelderstraße 205 sowie Finsterergasse 22 Stiege 1 und 2. Nahe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz gelegen oder mit der Strassenbahn nach Florisdorf zur Schnellbahn und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, die Vetmed 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: € 410.000,-**

**Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 459.000,-**

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 <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