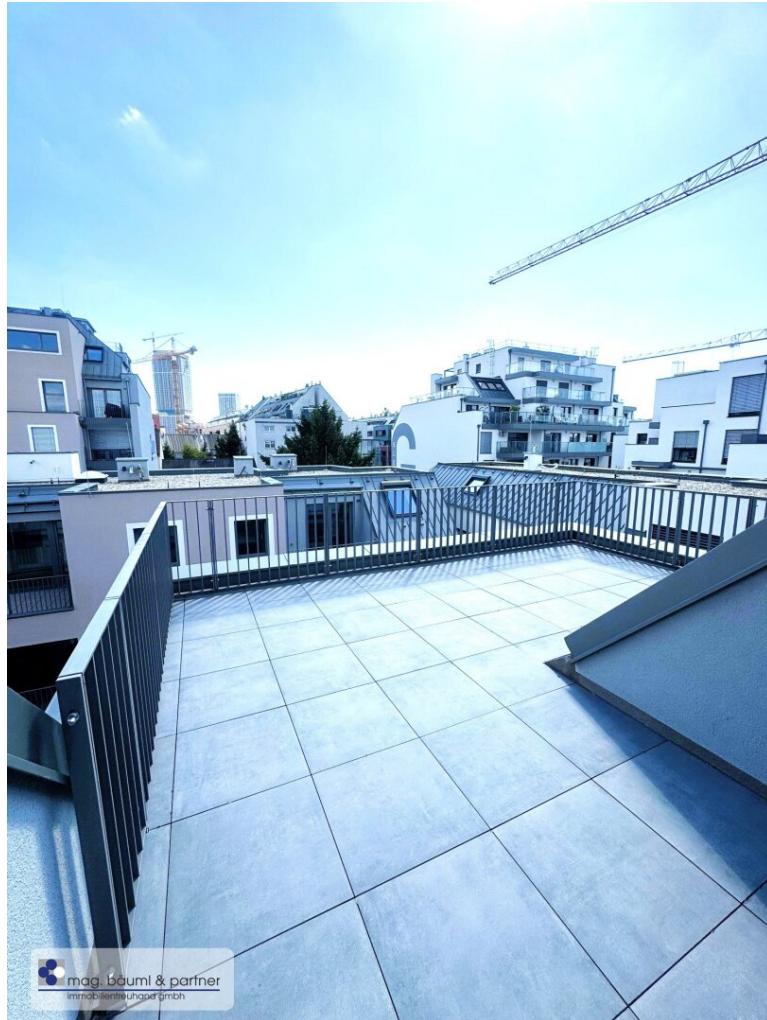


Erstbezug! Energieeffiziente 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe U1 Kagraner Platz - INKLUSIVE TischlerMassKüche!



Objektnummer: 11129

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * 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 Enzlinger

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 Ihnen zur Verfügung.

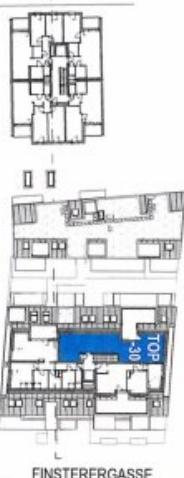
ermin zur



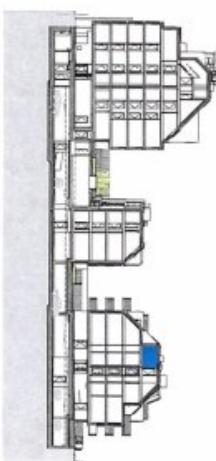




DONAUFELDER STRASSE

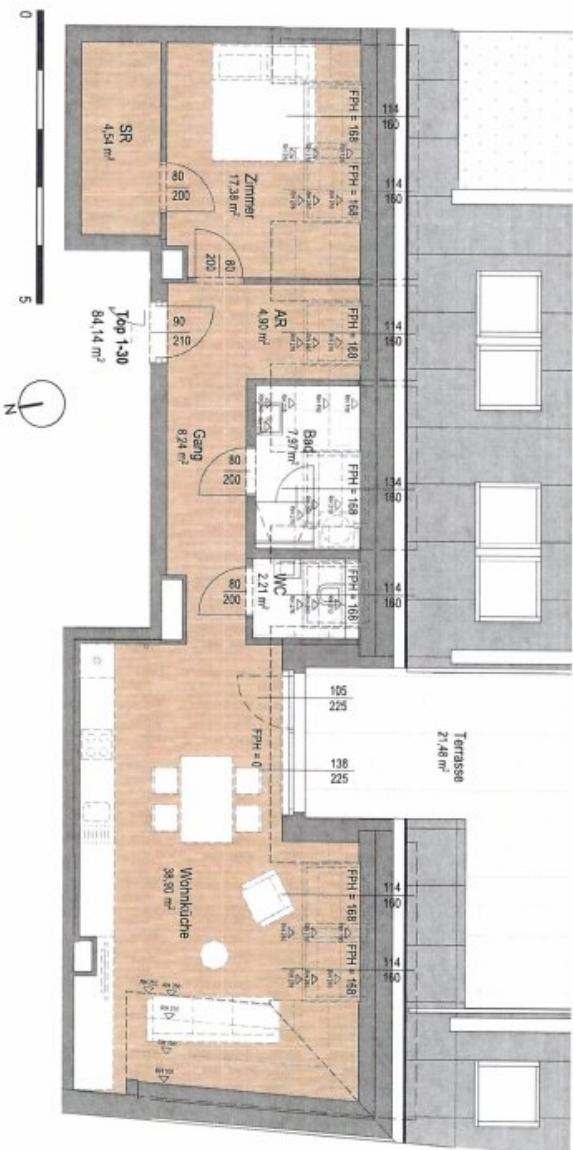


FINSTERERGASSE



2. Dachgeschoss

Schmitt



Objektbeschreibung

Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung
- mit kluger klassischer Planung und ganz MODERN in der Ausführung
- Wohnfläche ca. 85,11 m²
- 2 Zimmer
- Terrasse - 21,48 m²
- Vorräum, 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 wrd auf die Himmerlsrichtungen 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 Floridsdorf 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