

# **Attraktive 108m<sup>2</sup> Familienwohnung in Top Lage mit Balkon und Parkblick sofort bezugsfertig**



Einrichtungsvorschlag - KI generiert

**Objektnummer: 5675/521**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Nico Budai

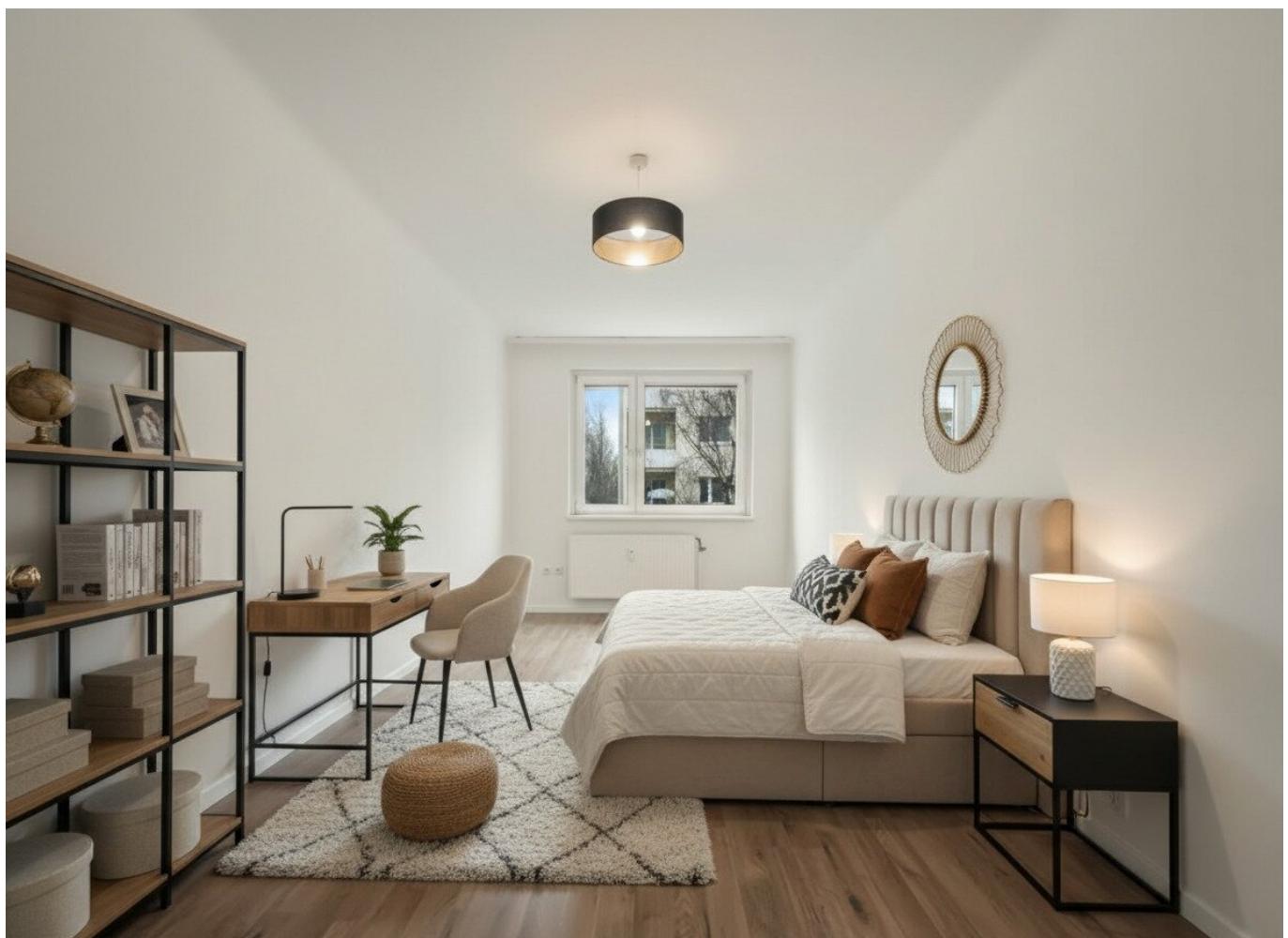
VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 357 27 88

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



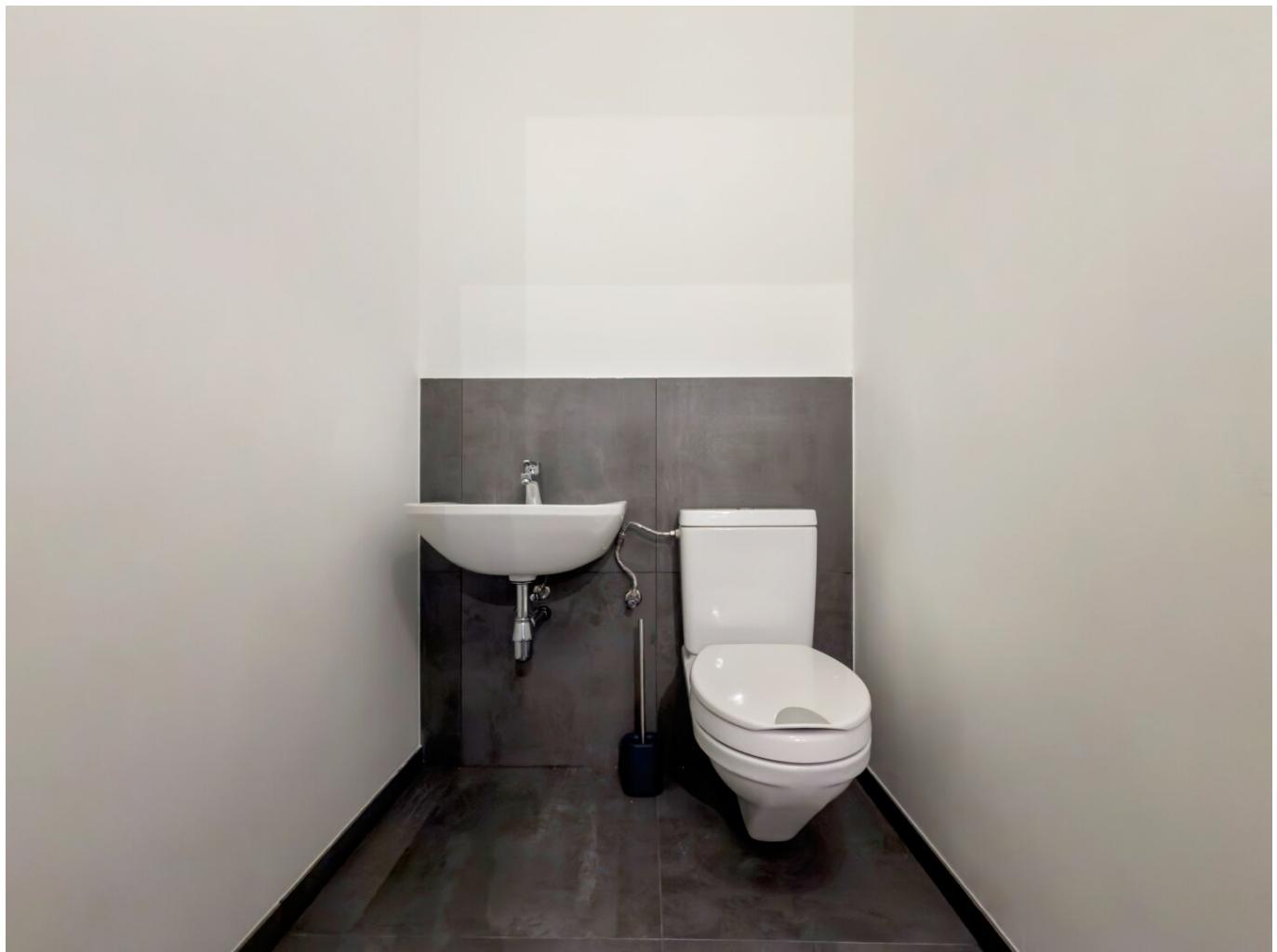


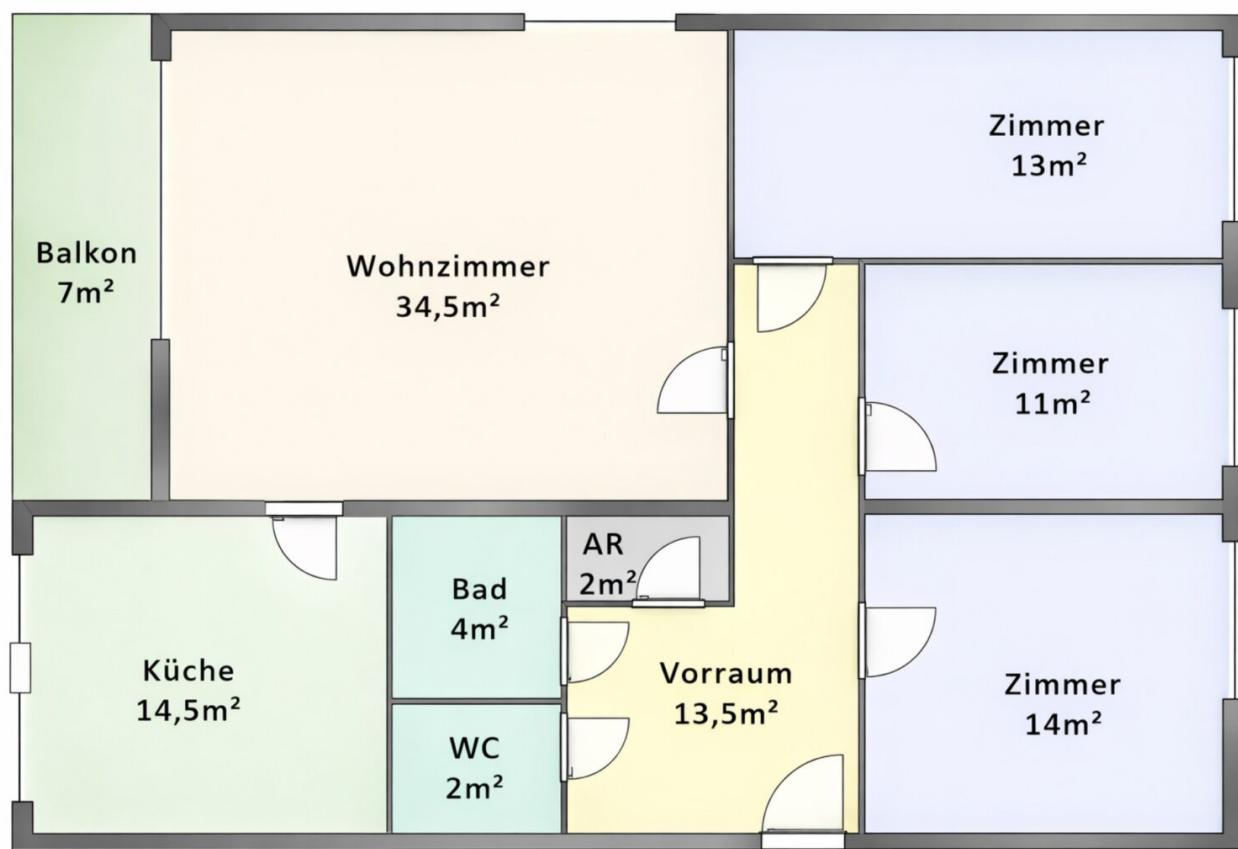












# Objektbeschreibung

## **108m<sup>2</sup> Familienwohnung in Top Lage mit Balkon und Parkblick, sofort bezugsfertig**

### **--ENGLISH VERSION BELOW--**

Top Lage in der Thonetgasse - Wohnen im Herzen der Donaustadt.

Diese großzügige 4-Zimmer Wohnung bietet mit 108m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, oder alle, die viel Platz schätzen.

Drei helle Schlafzimmer, ein praktischer Abstellraum, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für hohen Wohnkomfort und optimalen Stauraum. Der gemütliche Balkon lädt zum entspannen ein - mit Blick ins Grüne, da sich direkt neben dem Haus ein wunderschöner Park befindet.

Die Umgebung ist ruhig und dennoch perfekt angebunden: Zur U-Bahn sind es nur 8 Gehminuten. Eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und hervorragender Lage - ideal zum Wohlfühlen!

Optional ist auch eine 20m<sup>2</sup> Privatgarage mit eigenem Tor zu erwerben.

### **Wohnen auf über 100m<sup>2</sup>**

Auf rund 108m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Balkon und einem gemauerten Keller entfaltet sich ein großzügiges Zuhause mit viel Platz für Familie, Freizeit und Homeoffice. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten durch große Fensterflächen viel Tageslicht.

Zusätzlich zum Abstellraum bietet die maßgeschneiderte Einbaukastenlösung im Vorräum optimalen Stauraum, um in den Zimmern einen hochwertigen Wohnkomfort zu garantieren. Das 35m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird dank der großen Fensterfronten zum Balkon und Park den ganzen Tag mit Licht durchflutet. In der 15m<sup>2</sup> angrenzenden Küche ist genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe mit Esstisch.

### **Highlights**

- Wohnhaus wurde thermisch saniert
- Durchdachte Raumaufteilung Hoher
- Wohnkomfort

- Stauraum und Balkon
- Privatgarage 20m<sup>2</sup> (optional zu erwerben)

### **Die Mikrolage: Grün. Ruhig. Urban.**

Die Wohnung liegt im beliebten Bezirksteil Kagran – einem Stadtteil, der urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Kindergärten, Schulen & internationale Bildungseinrichtungen
- UNO-City & Vienna International Centre
- Veterinärmedizinische Universität
- Parkanlagen und Naherholungsgebiete
- Einkaufszentren wie Donau Zentrum
- Optimale Anbindung an die U1 Kagraner Platz

### **Eckdaten im Überblick**

- ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon und Keller
- Eigengrund

- Privatgarage (optional zu erwerben)
- Gasheizung, Fußboden / Radiator

## **Energieausweis**

- Gültig bis: 20.12.2033

- HWB: 38,5

- fGEE: 1,20

- Betriebskosten brutto

- Vorschreibung: 314,30

- Rücklage: 136,03

## **Nebenkosten sparen Dank Konjunkturpaket**

Profitieren Sie jetzt vom Wohnbau-Förderpaket der Bundesregierung und sparen Sie bis zu EUR

16.500,- an Nebenkosten (Grundbuch & Pfandrecht).

## **Jetzt besichtigen und einziehen**

Einziehen statt planen – diese bezugsfertige Eigentumswohnung bietet alles, was moderne Familien suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Vertragserrichtung über Rechtsanwalt Mag. Thomas Blaho.

---ENGLISH VERSION---

### **3-bedroom family apartment close to VIC and UN - ready to move in**

Prime location in Thonetgasse – living in the heart of Donaustadt.

This spacious 4-room apartment offers 108 m<sup>2</sup> of living space, making it an ideal home for families or anyone who appreciates generous living areas.

Three bright bedrooms, a practical storage room, a modern bathroom, and a separate toilet ensure a high level of comfort and excellent storage options.

The cozy balcony invites you to relax and unwind, offering a green view as a beautiful park is located directly next to the building.

The surroundings are quiet yet perfectly connected: the subway station is only an 8-minute walk away. A rare combination of space, comfort, and an outstanding location – perfect for feeling at home!

Optionally, a 20 m<sup>2</sup> private garage with its own gate is also available for purchase.

#### **Living on Over 100 m<sup>2</sup>**

With approximately 108 m<sup>2</sup> of living space, a balcony, and a solid brick cellar, this apartment offers a generous home with ample room for family life, leisure, and home office use. The functional layout of the rooms, combined with large window areas, ensures plenty of natural daylight throughout the apartment.

In addition to the storage room, a custom-built wardrobe solution in the entrance hall provides optimal storage space, ensuring a high level of living comfort and keeping the rooms uncluttered.

The 35 m<sup>2</sup> living room is flooded with natural light all day long thanks to large windows opening onto the balcony and the adjacent park. The adjoining 15 m<sup>2</sup> kitchen offers sufficient space for a cozy dining area with a table and seating.

#### **Highlights**

- Residential building thermally renovated
- Well-thought-out floor plan

- High level of living comfort
- Ample storage space and balcony
- Private garage (20 m<sup>2</sup>, optional purchase)

### **The Micro-Location: Green. Quiet. Urban.**

The apartment is located in the popular area of Kagran – a location that perfectly combines urban living with a high quality of life.

- Kindergartens, schools & international educational institutions
- UNO City & Vienna International Centre
- University of Veterinary Medicine Vienna
- Parks and local recreational areas
- Shopping centers such as Donau Zentrum
- Excellent public transport connections via U1 Kagraner Platz

### **Key facts**

- Approx. 108 m<sup>2</sup> living space
- Balcony and cellar
- Freehold property

- Private garage (optional purchase)
- Gas heating, underfloor heating / radiators

## **Energy Performance Certificate**

- Valid: 20.12.2033
- HWB: 38,5
- fGEE: 1,20
- Operating costs
- Monthly: 314,30
- Reserve: 136,03

## **Save on Ancillary Costs Thanks to Government Incentives**

Take advantage of the Austrian housing stimulus package and save up to EUR 16,500 in ancillary costs (land registry & mortgage fees).

## **Ready to Move In – Schedule Your Viewing Today**

Why plan when you can move in right away? This fully finished family home has everything modern families are looking for. Contact us today to arrange a viewing!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m  
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 <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap