

**Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Nähe U1  
Kagraner Platz - INKLUSIVE Küche!**



**Objektnummer: 11157**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	464.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,69 €
<b>USt.:</b>	19,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.704,00 € inkl. 20% USt.

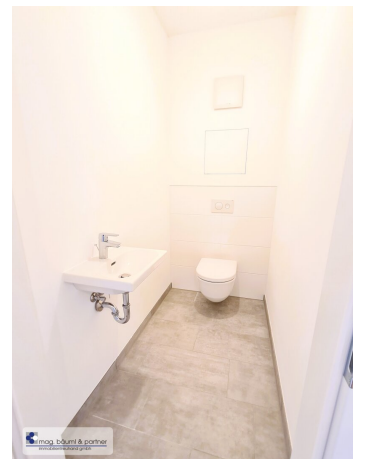
## Ihr Ansprechpartner

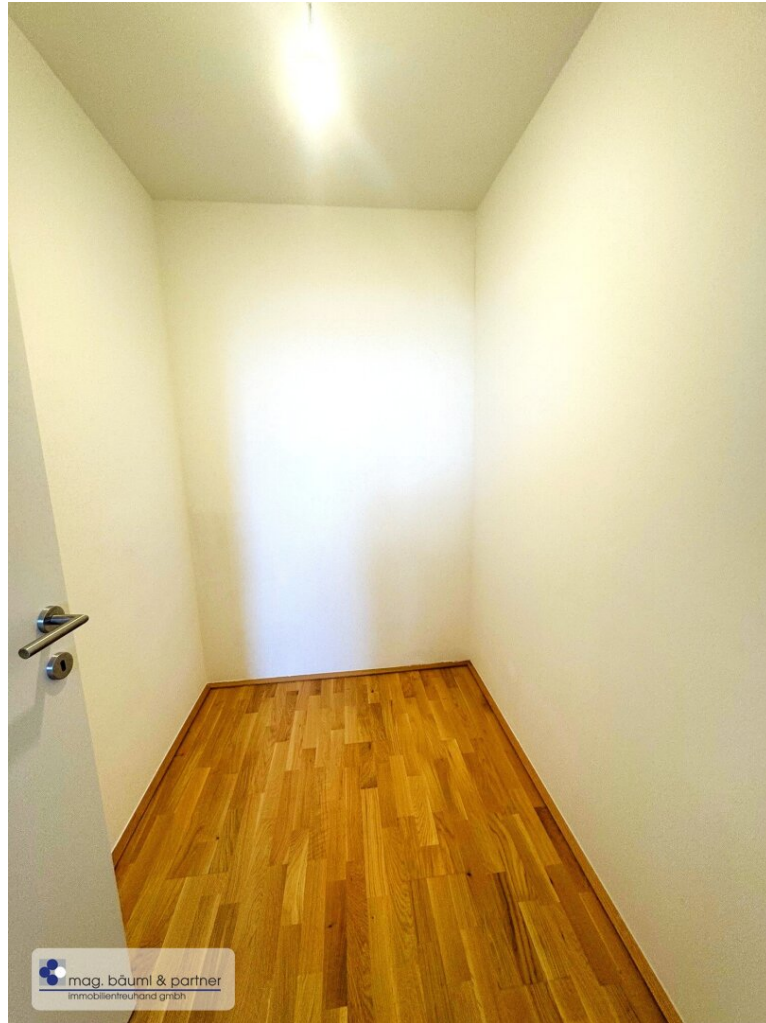


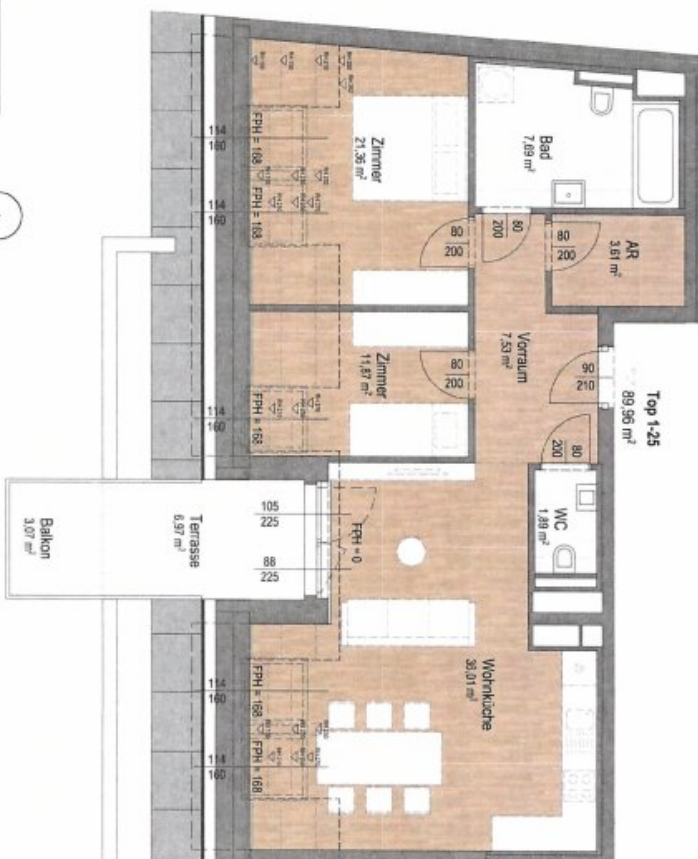
**Mag. Nataliia Enzminger**

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









1. Dachgeschoss



Schnitt



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermassen sind Architekturfichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten:

- Übersichtliche loftartige Wohnung
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 88,49 m<sup>2</sup>
- Balkon - 3,10 m<sup>2</sup> (Südterasse)
- 3 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, WC, Balkon
- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Individuell gut geplante **Tischler** Wohnküche mit allen Geräten
- stilvolles Badezimmer
- 2 Toilette
- Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik im Nassbereich
- 3-Stab-Eichenparkett – geölt und gebürstet

## Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen innerhalb der Wohnanlage
- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Klimaanlage vorbereitet
- Fenster & Beschattung: 3-fach verglaste Fenster, elektrisch gesteuerte Raffstores
- Energieeffiziente Bauweise (HWB 26 / fGEE 0,7)
- Erdwärme - Tiefenbohrung & Photovoltaik

## **Terrasse:**

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## **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.

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 Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Das Projekt umfasst zwei Anschriften- Donaufelderstraße 205 sowie Finsterergasse 22 Stiege 1 und 2. Gelegen Nahe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, eine Universität 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: € 464.000,-**

**Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 519.000,-**

#### **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