Hell. Neu. Durchdacht. – Wunderschöner Erstbezug in einer der gefragtesten Lagen der Stadt (Nahe UNO und U1)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/84

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,89 m²
Nutzfläche:	94,23 m²
Verkaufsfläche:	98,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	647.438,00 €
Kaufpreis / m²:	6.870,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN




KI Einrichtungsbeispiel


IMMO REBELLEN























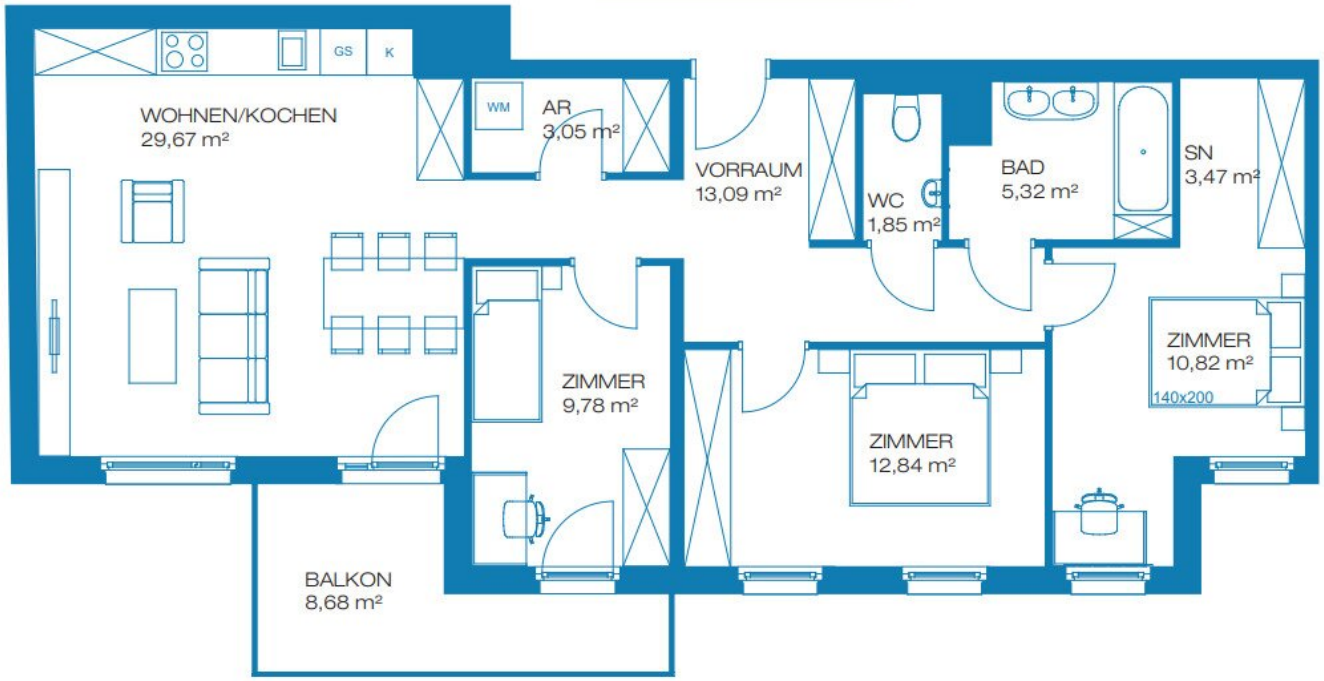






TOP 35, TYP D2

GESAMTFLÄCHE	89,89 m²
AUSSENBEREICHE	
Balkon	8,68 m²



Objektbeschreibung

Hell, modern, bezugsfertig – hochwertiger Erstbezug in der Donaustadt

English version below

Innenhofseitig nahe der **Wagramerstraße** entsteht ein neues Wohnprojekt, das **ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit** verbindet. Die Wohnungen sind **hell**, **gut geschnitten** und mit **schönen Materialien** ausgestattet. **Parkettböden**, **moderne Fliesen**, **außenliegender Sonnenschutz**, **Lift** und **Tiefgarage** machen das Wohnen angenehm und alltagstauglich.

Ob als **eigenes Zuhause** oder als **langfristige Anlage** – dieses Projekt bietet eine starke Möglichkeit in einem **gefragten und gut angebundenen Teil des 22. Bezirks**.

HIGHLIGHTS:

• **Hochwertiger Erstbezug** in ruhiger, **innenhofseitiger Lage**

• **Fußbodenheizung über Fernwärme** in allen beheizten Räumen

• Viele **helle Fensterflächen** mit **elektrisch bedienbaren Jalousien**

• **Lift von der Tiefgarage bis ins letzte Obergeschoss**

• **Zentrale Lage** mit **bester Anbindung**

DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 35 IM 4. OBERGESCHOSS

Kaufpreis: € 647.438,-- (Endverbraucherpreis)

Wohnfläche: ca. 89,89 m²

Zimmer: 4

Stockwerk: 4. Obergeschoss

Zustand: Erstbezug

Freifläche: Balkon ca. 8,68 m²

Ausstattung: Parkett, Fliesen, Zentralheizung, außenliegender Sonnenschutz

Sanitär: Badezimmer mit Badewanne, getrennte Toiletten

Lift: vorhanden

Tiefgarage: verfügbar

Wohnen, das sich vom ersten Moment an richtig anfühlt

Hier wurde nicht einfach nur Wohnraum geschaffen – hier wurde mitgedacht. Die Wohnung ist **hell**, **gut geschnitten** und überzeugt durch einen **intelligenten Grundriss**, der den vorhandenen Platz optimal nutzt. **Warme Parkettböden**, klare Formen und eine **hochwertige Ausführung** schaffen ein Zuhause, das modern wirkt, aber trotzdem angenehm und wohnlich bleibt.

Besonders schön ist das Zusammenspiel aus **Ruhe**, **Licht** und praktischer Ausstattung. Die **Fußbodenheizung über Fernwärme** sorgt für eine gleichmäßige Wärme in den Wohnräumen, während der **elektrisch bedienbare Sonnenschutz** an sonnigen Tagen genau das richtige Maß an Beschattung bringt. Der **Lift führt bequem von der Tiefgarage bis in die Wohngeschosse** – ein Detail, das man im Alltag schnell zu schätzen weiß.

Der **Balkon** erweitert den Wohnbereich angenehm ins Freie und bietet Platz für entspannte Momente an der frischen Luft. Durch die **durchdachte Planung** lassen sich die Räume vielseitig nutzen und ganz nach den eigenen Vorstellungen einrichten. Ein Zuhause für Menschen, die **neu wohnen möchten** – mit guter Ausführung, angenehmer Lage und einem **Grundriss, der im Alltag wirklich funktioniert**.

Gute Lage mit starker Infrastruktur

Die Lage nahe dem **Kagraner Platz** bietet kurze Wege im Alltag: **Supermärkte**, **Bäckereien**, **Apotheken**, **Ärzte**, **Schulen** und **Kindergärten** befinden sich in der Umgebung. Auch das **Donau Zentrum** ist rasch erreichbar und bietet viele Möglichkeiten für Einkäufe, Gastronomie und Erledigungen.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Über die **U1-Station Kagraner Platz** gelangen Sie schnell Richtung **Kagran**, **Alte Donau**, **Kaisermühlen-VIC**, **Praterstern** und **Stephansplatz**. Zusätzlich stehen **Straßenbahn- und Busverbindungen**, darunter die **Linie 26** sowie

mehrere Buslinien, in der Nähe zur Verfügung.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Bei den **vermieteten Einheiten** wurden **Beispielbilder** verwendet, die nicht der tatsächlichen Wohnung entsprechen, da diese vermietet ist. Maßgeblich ist der **jeweilige Wohnungsplan**.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung **digital möbliert** wurden. Der Verkauf erfolgt jedoch **unmöbliert**.

ENGLISH VERSION

Bright, modern and ready to move into – high-quality first-time occupancy in Donaustadt

Set on the courtyard-facing side near **Wagramerstraße**, this new residential project combines **quiet living with excellent accessibility**. The apartments are **bright**, **well laid out** and finished with **attractive materials**. **Parquet flooring**, **modern tiles**, **external sun protection**, **a lift** and **an underground garage** make everyday living easy and pleasant.

Whether as a **new home** or a **long-term investment**, this project offers a strong opportunity in a **sought-after and well-connected part of Vienna's 22nd district**.

HIGHLIGHTS:

• **High-quality first-time occupancy** in a quiet, **courtyard-facing location**

• **Underfloor heating via district heating** in all heated rooms

• Large, **bright window areas** with **electrically operated blinds**

• **Lift from the underground garage to the top floor**

• **Central location** with **excellent public transport connections**

THE SUBJECT APARTMENT – TOP 35 ON THE 4TH FLOOR

Purchase price: € 647,438

Living space: approx. 89.89 m²

Rooms: 4

Floor: 4th floor

Condition: First-time occupancy

Outdoor space: Balcony approx. 8.68 m²

Features: Parquet flooring, tiles, central heating, external sun protection

Bathroom/WC: Bathroom with bathtub, separate toilets

Lift: available

Underground garage: available

A home that feels right from the first moment

This is not just living space – it has been carefully planned. The apartment is **bright**, **well proportioned** and offers an **intelligent floor plan** that makes excellent use of the available space. **Warm parquet flooring**, clean lines and a **high-quality finish** create a home that feels modern, yet still welcoming and comfortable.

The combination of **quiet surroundings**, **natural light** and practical features is especially appealing. **Underfloor heating via district heating** provides even warmth throughout the living areas, while the **electrically operated sun protection** offers the right amount of shade on sunny days. The **lift takes you conveniently from the underground garage to the residential floors** – a detail you will quickly appreciate in everyday life.

The **balcony** pleasantly extends the living area outdoors and offers space for relaxing moments in the fresh air. Thanks to the **thoughtful layout**, the rooms can be used flexibly and furnished according to your personal needs. A home for people who want to move into something new – with solid execution, a pleasant setting and a **floor plan that truly works in daily life**.

Good location with strong infrastructure

The location near **Kagraner Platz** offers short distances in everyday life: **supermarkets**, **bakeries**, **pharmacies**, **doctors**, **schools** and **kindergartens** can all be found in the surrounding area. The **Donau Zentrum** is also quickly reachable and offers a wide range of shops, restaurants and everyday services.

Public transport connections are very good: From the **U1 station Kagraner Platz**, you can quickly reach **Kagran**, **Alte Donau**, **Kaisermühlen-VIC**, **Praterstern** and **Stephansplatz**. In addition, **tram and bus connections**, including **tram line 26** and several bus lines, are available nearby.

Brokerage fee: 3 % of the purchase price plus 20 % VAT.

For **rented units**, **sample images** have been used that do not show the actual apartment, as the apartment is currently rented. The respective **floor plan** is decisive.

Please note that some images have been **digitally furnished** to better illustrate the room layout and atmosphere. The property is sold **unfurnished**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap