Anleger aufgepasst: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung, 10 Minuten Fußmarsch zur U1 Kagraner Platz



Wohnessbereich

Objektnummer: 1970/456

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	67,88 m²
Zimmer:	2,50
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,57
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

17.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 88933542

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

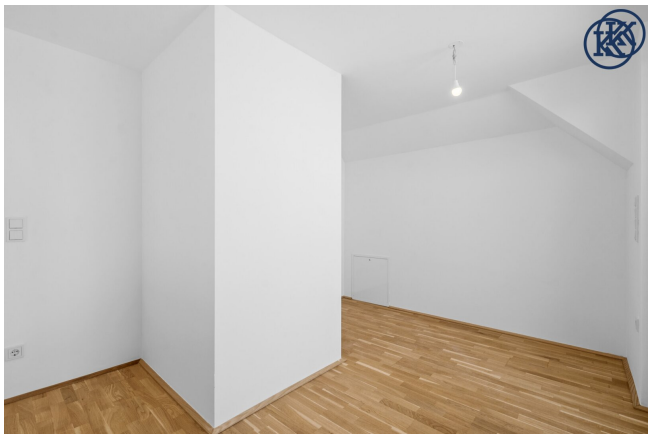








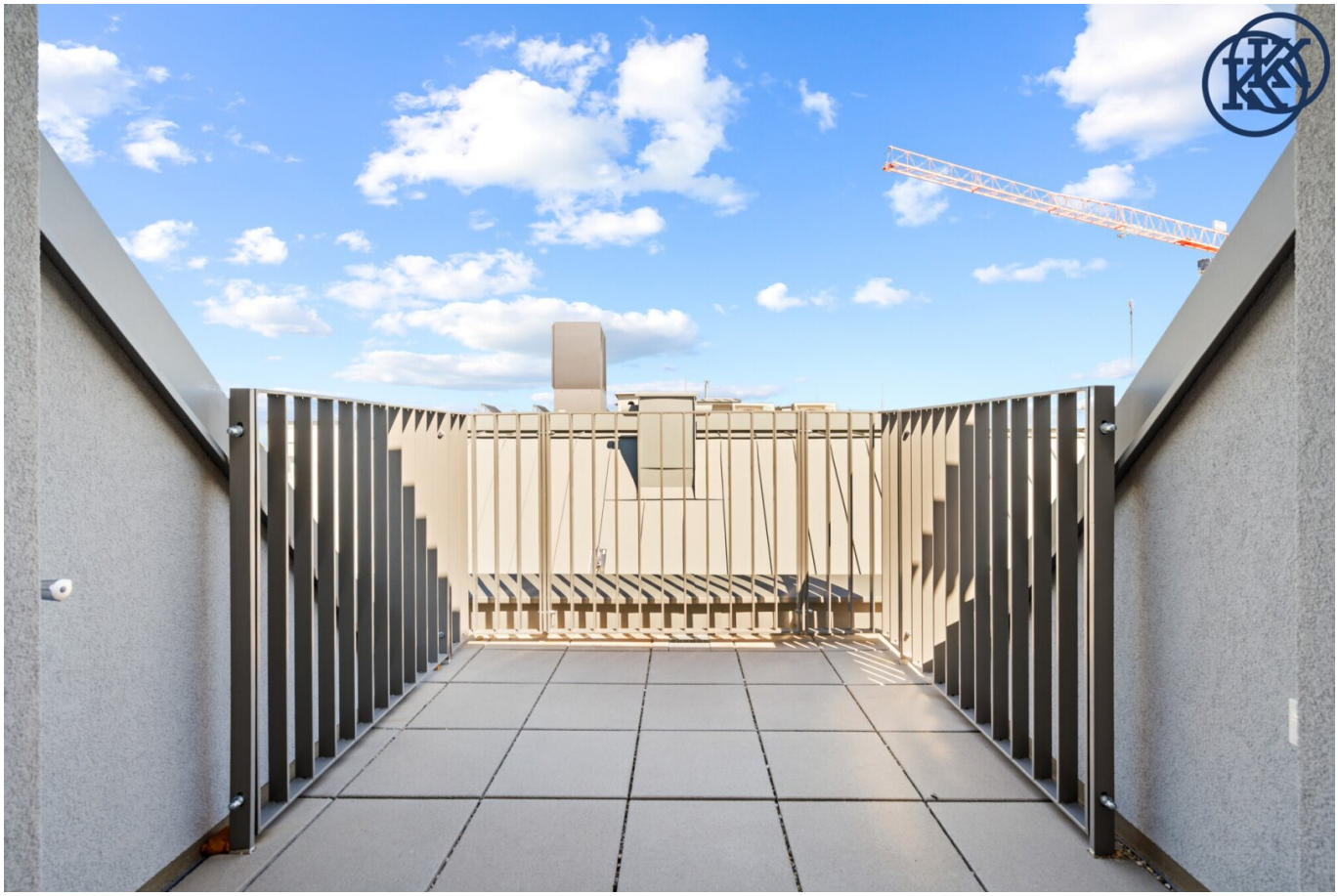












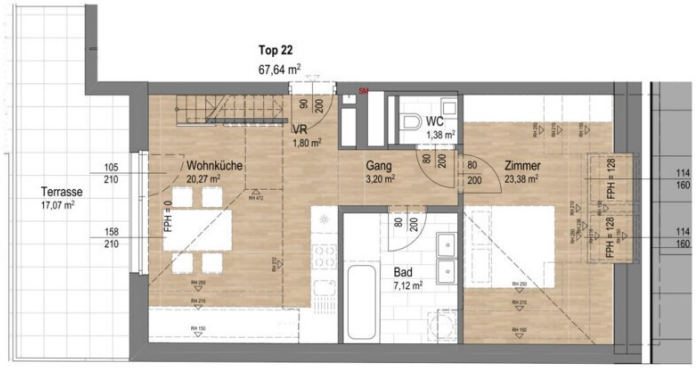






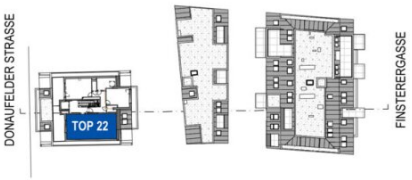

KLASAN & PARTNER
Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilien-maklerin
Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.
www.klasan-immobilien.at
IHRE VORTEILE
+ Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
+ Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79


360
ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!
Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!
KLASAN& PARTNER IMMOBILIEN

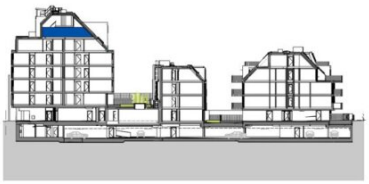




2. Dachgeschoss



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) Fenstermasse sind Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

2LIVING ROHA IMMOBILI
Julius Payer Gasse 7, 1220 W
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664 161 94 29

Donaufee205
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH

team neunzehn

TOP 22 2.-3.DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum	1,80m²
WC	1,38m²
Bad	7,12m²
Gang	3,20m²
Wohnküche	20,27m²
Zimmer	23,38m²
Galerie	10,51m²
SUMME	67,64m²
Terrasse	17,07m²
Terrasse	4,79m²

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEE 205"
DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

PDF-XChange Printer
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

2LIVING ROHA IMMOBILI
Julius Payer Gasse 7, 1
+43 (1) 263 27 74, +43(0)664

Donaufee205
PROJEKTERRICHTUNGS GmbH

team neunzehn

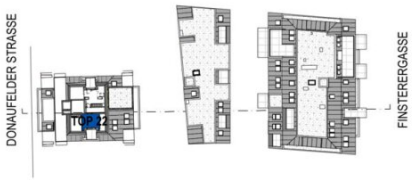


TOP 22	2.-3.DG
Wohnnutzfläche	
Vorraum	1,80m²
WC	1,38m²
Bad	7,12m²
Gang	3,20m²
Wohnküche	20,27m²
Zimmer	23,38m²
Galerie	10,51m²
SUMME	67,64m²
Terrasse	17,07m²
Terrasse	4,79m²

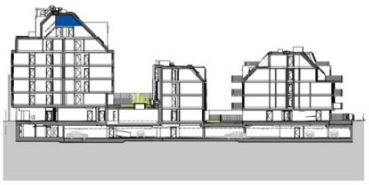
Einlagerungsraum

0 5

3. Dachgeschoss



Schnitt



WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFEE 205"
DONAUFELDER STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

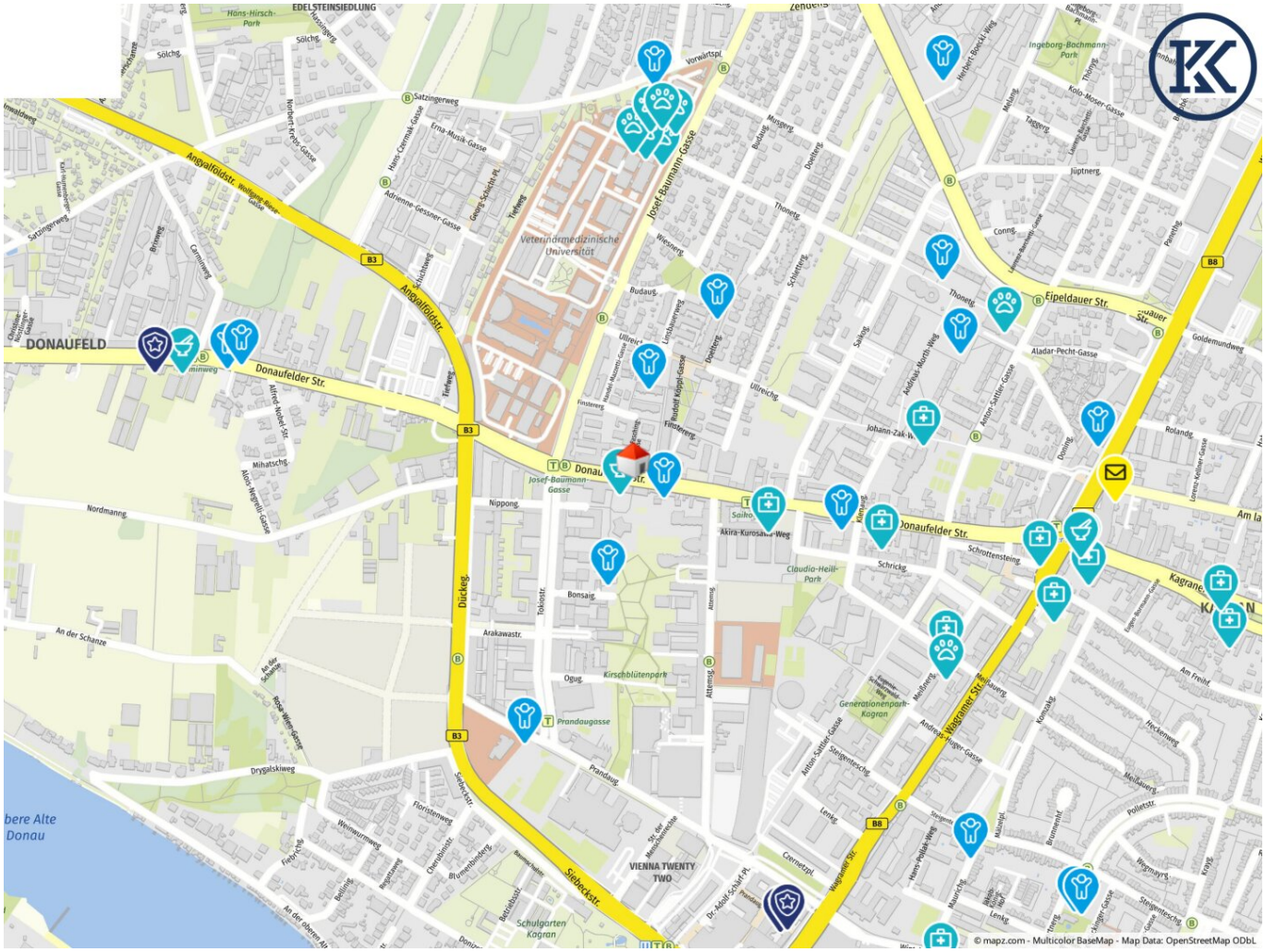
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

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) Fenstermasse sind Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.


Veterinärmedizinische Universität
Schichtweg
Angyalföldstraße
Tiefweg
B3
Budaugasse
Josef-Baumann-Gasse
Ullreichgasse
Linsbauerweg
Doeltergasse
Finsterergasse
Rudolf Köppl-Gasse
Schlettergasse
Ullreichgasse
Duckegasse
Josef-Baun
Gasse
Josef-Baumann-
Gasse
felder Straße
Nippongasse
Saikogasse
Akira-Kurosawa-Weg
Tokiostraße
Bonsaigasse
Rote Emma
Claudia-
Heill-Park
Arakawastraße
Kirschblütenpark
Ogugasse
Donaufelderhof
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


DONAUFELD
Donaufelder Str.
Josef-Baumann-Gasse
Veterinärmedizinische Universität
Angyalföldstr.
Dückeg.
Siebeckstr.
Waggramer Str.
Eipeldauer Str.
Kagran
Kirschblütenpark
Prandaugasse
Claudia-Heill-Park
Generationenpark-Kagran
Schulgarten Kagran
VIENNA TWENTY TWO
Ingeborg-Bachmann-Park
Hans-Hirsch-Park
EDELSTEINSIEDLUNG
Akira-Kurosawa-Weg
Nippong.
Nordmanng.
Drygalskiweg
An der Schanze
Arakawastr.
Bonsaig.
Ogug.
Prandaug.
Czernetzpl.
Dr.-Adolf-Schärf-Pl.
Schrottensteing.
Schrickg.
Johann-Zak-Weg
Andreas-Marth-Weg
Anton-Sattler-Gasse
Aladar-Pecht-Gasse
Goldemundweg
Rolandg.
Kolo-Moser-Gasse
Herbert-Boeckl-Weg
Satzingerweg
Erna-Musik-Gasse
Adrienne-Gessner-Gasse
Georg-Schicht-Pl.
Tiefweg
Budaug.
Wiesnerg.
Thonetg.
Doeleterg.
Schletterg.
Ullreichg.
Finsterergg.
Lindauerweg
Rudolf Köppl-Gasse
Mingerg.
Budaug.
Conng.
Jüptnerg.
Melang.
Taggerg.
Mihatschg.
Alois-Negrelli-Gasse
Alfred-Nobel-Str.
Carminweg
Brinnerg.
Sölchg.
Hans-Czermak-Gasse
Norbert-Krebs-Gasse
Wolfgang-Bieler-Gasse
Karl-Hummelberger-Gasse
Christine-Nöstlinger-Gasse
Weinwurmweg
Floristenweg
Fiefrichg.
Regestraweg
Bellingg.
Cherubinistr.
Blumenthalberg.
Packtabust.
Donaufeldgasse
Meißnerg.
Meißauerg.
Andreas-Huger-Gasse
Anton-Sattler-Gasse
Steigenteschg.
Lenkg.
Mauerg.
Hans-Pollak-Weg
Malzelpl.
Brunnenhf.
Pollestr.
Wegmayrg.
Krapp.
Heckenweg
Am Freihf.
Konsalg.
Steigenteschg.
Schwarzenbergplatz
Lassen-Beiträge-Gasse
Loreuz-Kellner-Gasse
Am la
Kagran
Ostbahnstr.
Ostbahnbrücke
Donaufeldbrücke
Donaukanal
bere Alte Donau
B3
B8
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Ein Nest zum Verlieben – Wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse nahe U1 Kagraner Platz

Die Wohnung ist für drei Jahre vermietet und bietet einen attraktiven Zinssatz – ideal für Anleger oder alle, die ein Investment mit Perspektive suchen.

Schlüsselfertig für Anleger zzgl 20 %: 426.900 Euro

Hoch oben im Dachgeschoss eines modernen Neubaus (Fertigstellung 2024) erwartet Sie ein Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung – er ist ein Zuhause voller Licht, Luft und Liebe.

Ein Platz zum Ankommen, Aufblühen und Wohlfühlen.

Bereits beim Eintreten wird spürbar: Diese Wohnung hat Charakter. Durchdacht geplant, liebevoll gestaltet und mit einem Herzstück, das jedes Wohngefühl krönt – eine südseitige Terrasse, die sich wie ein kleines Paradies über den Dächern der Stadt anfühlt.

Die Raumaufteilung – durchdacht & charmant:

Zentrales Vorzimmer – der ruhige Mittelpunkt mit praktischer Verbindung zu allen Räumen

Separates WC mit Handwaschbecken auf der linken Seite

Modernes Badezimmer mit stilvollen Fliesen gegenüber

Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse – hier trifft man sich, hier lebt man

Sonnige Terrasse – ein Ort für Sonnenstunden, Kaffeepausen und Abendmomente

Die Wohnung ist aktuell vermietet für einen monatlichen Mietzins von 1.399,00€

Besonderes Highlight:

Über eine elegante Treppe geht es hinauf zur Galerieebene – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder kreative Rückzugsoase. Der Ausblick zur Straße bringt Sonne und Stadtnähe ins Gleichgewicht.

Im hinteren Bereich liegt das ruhige Schlafzimmer auf der Nordseite – ideal für entspannte Nächte und erholsames Abschalten.

Das macht diese Wohnung so besonders:

3 Zimmer auf zwei Ebenen mit intelligentem Schnitt

Galerie mit Blick & Stil

Südseitige Terrasse – charmant & sonnig

Fußbodenheizung mit moderner Luftwärmepumpe – energieeffizient & angenehm

Inventar inklusive – alles bleibt, wie es ist

Beste Infrastruktur – wenige Schritte zur U1 Kagraner Platz

Für Fragen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte den zuständigen Maklerassistenten:

Herr Julian Klasan

Tel: +43 664 88933542

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
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