

Letzte Möglichkeit - Ihr Traumhaus in Kragan – Ziegelmassiv, modern & mit eigenem Garten



Umgebung

Objektnummer: 1970/507

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	75,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Provisionsangabe:	

22.316,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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

T +43 1 890 98 33
H +43 699 18852295











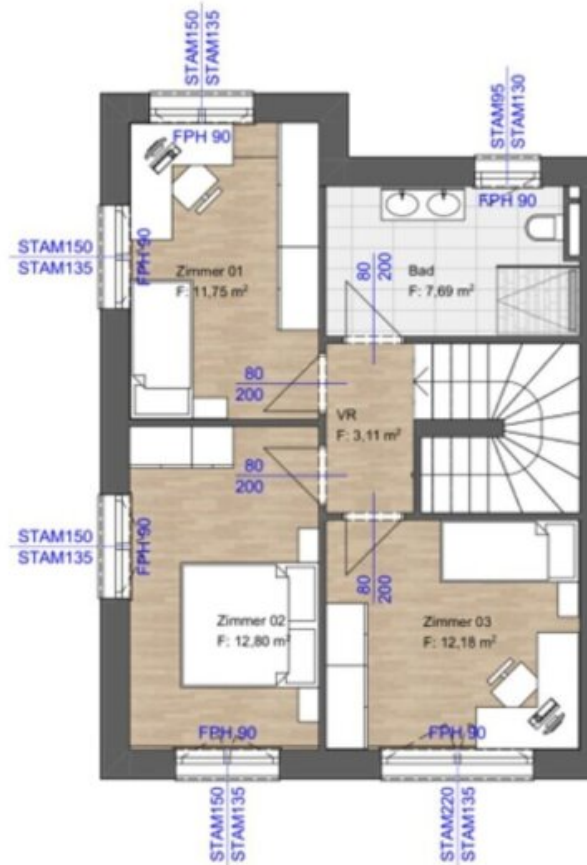








Wohnnutzfläche: 89,21m²
Terrassenfläche: 10,00m²
Gartenfläche: 75,02m²
Grundanteil: 203,50m²
(davon 34,28m² Allgemeinfläche)



Wohnnutzfläche: 89,21m²
Terrassenfläche: 10,00m²
Gartenfläche: 75,02m²
Grundanteil: 203,50m²
(davon 34,28m² Allgemeinfläche)

Objektbeschreibung

Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran – Haus 3

Dieses exklusive Doppelhaus-Projekt befindet sich in der begehrten Erzherzog-Karl-Straße 36 im 22. Wiener Gemeindebezirk Kagran. Die Umgebung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Donauzentrum, die Donauinsel, das Strandbad sowie der Donaustädter Bad- und Danubepark – ideal für Erholung und Sport. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die U1 und den Bus 93A erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten. Der Baurechtsgrund gehört dem Stift Klosterneuburg mit einer Laufzeit von 100 Jahren (bis 31.12.2124) und bietet die Option auf Verlängerung.

Bauarbeiten

Die Bauarbeiten haben bereits begonnen – erste Vorbereitungen wurden getroffen. Weitere Arbeiten starten ab April, sobald die Parkgenehmigung vorliegt. Die Fertigstellung ist für Anfang 2027, voraussichtlich Ende Q1, geplant.

Projektbeschreibung

Bei diesem Projekt entstehen zwei moderne Doppelhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten in hochwertiger Ziegelmassivbauweise. Jede Einheit erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und verfügt über einen privaten Garten sowie einen KFZ-Stellplatz. Die nachhaltige Bauweise mit 38 cm gedämmtem Ziegelmauerwerk und Edelputzfassade sorgt für ein perfektes Wohnklima. Die Häuser sind sowohl schlüsselfertig als auch belagsfertig erhältlich und bieten ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort und Energieeffizienz vereint.

Betriebskosten

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten pro Einheit betragen ca. €239 und umfassen:

Grundbesitzabgaben

Müllabfuhr

Wasser/Abwasser

Verwaltungshonorar (eingeschränkt auf Schneeräumung und Wasserabrechnung; alles andere besser in Eigenverwaltung)

Schneeräumung

Hinweis: Warmwasser, Heizung und Strom sind nicht inkludiert.

Monatlicher Bauzins: €369,15

Starten Sie Ihr neues Leben in Kagan. Diese Doppelhaushälfte vereint urbanen Komfort, naturnahe Lebensqualität und energieeffizientes Wohnen – ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in einer der besten Lagen Wiens suchen.

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) - <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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap