

MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON, LIFT & FUSSBODENHEIZUNG – NAHE U1 KAGRAN & DONAU ZENTRUM



Objektnummer: 4356/610

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	307.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

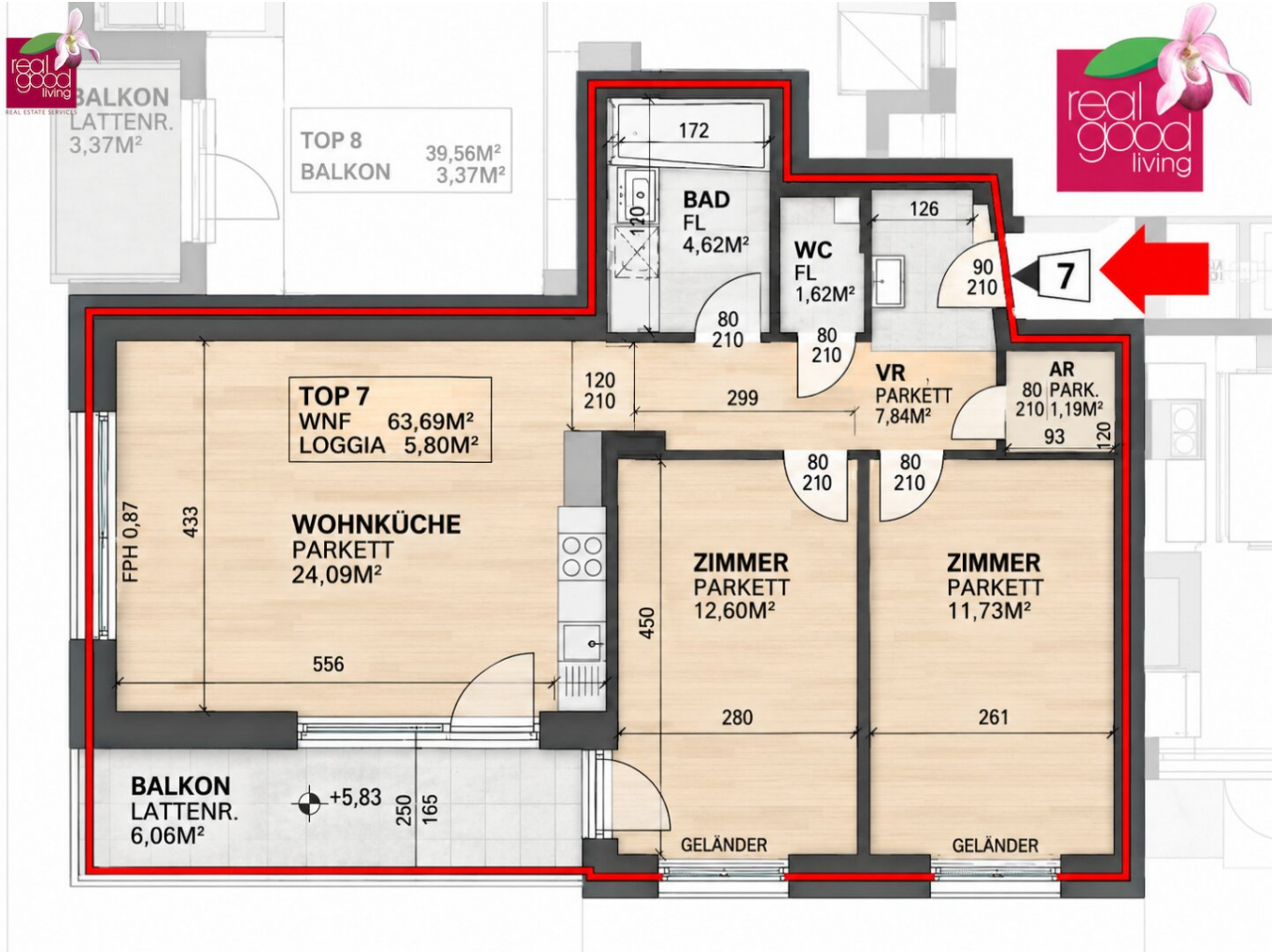
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

1220 Wien – Kagran | 63,69 m² | 3 Zimmer | Balkon

KAUFPREIS: € 307.000,–

Modernes Wohnen in attraktiver Lage

In begehrter Lage der Wiener Donaustadt gelangt diese modern ausgestattete **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 63,69 m² Wohnfläche und einem 5,86 m² großen Balkon** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines um 2020 errichteten Wohnhauses mit Lift** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, südwestliche Ausrichtung und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die großzügige Wohnküche, zwei separat nutzbare Zimmer sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Die Highlights

- **3 Zimmer auf ca. 63,69 m²**
- **Balkon mit ca. 5,86 m²**
- Südwestliche Ausrichtung
- - 2. Obergeschoss mit Lift
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- Zwei weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC und Abstellraum
- Parkettböden und Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster mit Außenjalousien

- Kellerabteil
- Modernes Wohnhaus, Baujahr ca. 2020

Raumaufteilung

Vorraum

Wohnküche

Zimmer 1

Zimmer 2

Badezimmer

WC

Abstellraum

Wohnfläche gesamt

Balkon zusätzlich

Der ca. 24 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der

Wohnung. Von einem der beiden weiteren Zimmer gelangt man direkt auf den Balkon.

Lage & Infrastruktur – Wohnen in Kagra

Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen Wohnlage mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das nahe gelegene **Donau Zentrum** bietet ein vielseitiges Einkaufs- und Freizeitangebot.

Die **Alte Donau** mit ihren Badeplätzen, Spazierwegen und Radstrecken sorgt für zusätzlichen Erholungswert.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Die **U1-Station Kagra** befindet sich laut Gutachten nur rund 400 Meter entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Ungefähre Fahrzeiten laut Gutachten:

- Stephansplatz: ca. 20 Minuten
- Wien Mitte: ca. 22 Minuten
- Hauptbahnhof: ca. 26 Minuten
- Westbahnhof: ca. 30 Minuten

Mit dem Auto besteht über die Wagramer Straße eine gute Anbindung an die **A22 Donauuferautobahn**.

Kaufpreis & Provision

Kaufpreis: € 307.000,–

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Kaufpreis entspricht dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert zum Stichtag 13.08.2025.

Ein Garagenstellplatz ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Besichtigung & Kontakt

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Mobil: +43 664 355 37 90

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für die Übermittlung weiterführender Objektunterlagen bitten wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer. Vorab führen wir gerne ein persönliches Telefonat, um Ihre Wünsche und Fragen zu besprechen.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern bei der Suche nach einer passenden Finanzierung

Alle Angaben erfolgen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

#RealGoodLiving #Eigentumswohnung #WohnungKaufen #WohnungWien #ImmobilienWien
#Wien1220 #WienDonaustadt #Kagran #Neubauwohnung #3ZimmerWohnung
#WohnungMitBalkon #Balkonwohnung #Südwestlage #Fußbodenheizung #WohnungMitLift
#ModerneWohnung #Wohnküche #U1Kagran #DonauZentrum #AlteDonau #TopLage
#ImmobilienInvestment #Anlegerwohnung #ImmobilienÖsterreich #WohnungZumVerkauf

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap