Top-Lage in Kagran | 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia & optionalem Garagenplatz | Nähe Donauzentrum | klimatisiert

Objektnummer: 6107

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Nutzfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	319.900,00 €
Betriebskosten:	121,44 €
USt.:	12,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sora Khan

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

TURBO DC INVERTER
DC HIGH PERFORMANCE
WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
SORA KHAN
+43 664 132 68 94
s.khan@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **neuwertige 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus mit Lift und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage – das Donau Zentrum sowie die U1-Station Kagran sind in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar. Auf **ca. 62,91 m² Nutzfläche (inkl. Loggia)** erwarten Sie ein **heller Wohn- und Essbereich** mit moderner Einbauküche, ein **separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum**. Die große Loggia bietet zusätzlichen Freiraum und ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar. Eine **fest installierte Klimaanlage** sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen. **Ein Kellerabteil** sowie ein eigener **Tiefgaragenstellplatz** ergänzen das attraktive Angebot.

Raumaufteilung:

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- WC
- Vorraum
- Loggia

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk, nur etwa fünf Gehminuten vom Westfield Donau Zentrum entfernt. Die U1-Station Kagran bietet eine direkte und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus stehen die Straßenbahnlinie 25, 26,27 sowie die Buslinien 22A, 27A, 27B, 93A und 94A zur Verfügung; über die nahegelegene Haltestelle Siebeckstraße sind zusätzlich die Linien 25 und 26A erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Alte Donau und die Donauinsel bieten vielfältige Freizeit- und

Erholungsmöglichkeiten, während die nahe A22 eine gute Anbindung für den Individualverkehr gewährleistet.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: € 319 900,- (Fixpreis)

Optional verfügbar: KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Garage für zzgl. € 25 000,-

Betriebskosten Heizung/Warmwasser (inkl. USt) : EUR 51,51€ pro Monat (werden mit der BK-Vorschreibung verrechnet)

Betriebskosten KFZ Garage (inkl. USt): 33,96€ pro Monat

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: +43 664 132 68 94

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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