# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Kagran



**Objektnummer: 8014/399**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

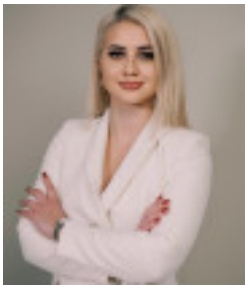
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,01 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 62,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,00 |
| **Kaufpreis:** | 279.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Strainovic**

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529







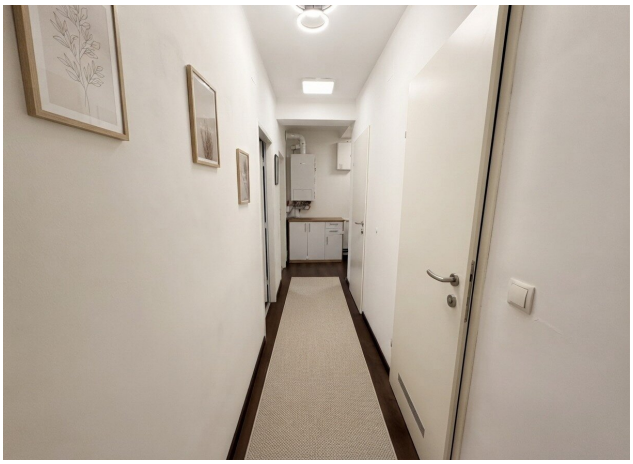






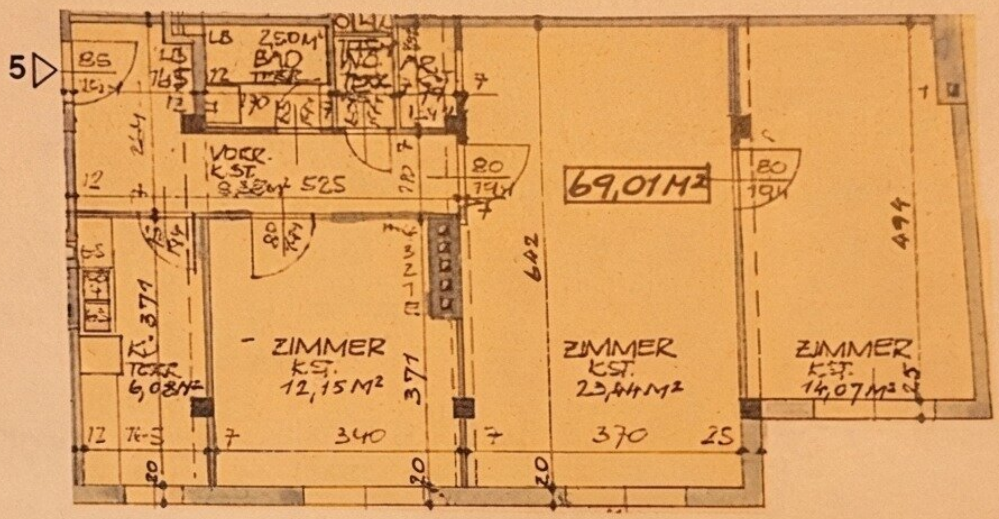






## Plan

5


69,01 M²
ZIMMER
K.ST.
12,15 M²
ZIMMER
K.ST.
23,44 M²
ZIMMER
K.ST.
14,07 M²
VORR.
K.ST.
525
TERR.
6,08 M²
340
370
642
494
371

# Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage von Wien-Kagran, im 22. Wiener Gemeindebezirk, gelangt diese sehr gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 69 m² zum Verkauf.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Gestaltung des Wohn- und Essbereichs, eine geschmackvoll abgestimmte Ausstattung sowie einen gepflegten Gesamtzustand aus. Warme Farbtöne, moderne Gestaltungselemente und harmonisch kombinierte Materialien verleihen den Räumlichkeiten ein ansprechendes und einladendes Wohnambiente.

Die separate Küche, das Schlafzimmer sowie die funktionale Aufteilung von Badezimmer und WC ergänzen das Wohnangebot.

## Die Räumlichkeiten im Überblick

## Wohn- und Essbereich

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Ein besonderes Gestaltungsmerkmal ist die dekorative Stein-Akzentwand, die dem Raum einen eigenständigen Charakter verleiht. Der gepflegte Laminatboden in Holzoptik ergänzt das Raumkonzept und sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die großzügigen Platzverhältnisse ermöglichen eine angenehme Kombination aus Wohnbereich und Essplatz.

## Küche

Die separat angeordnete Einbauküche überzeugt durch ihre zeitlose Gestaltung und funktionale Ausstattung.

Cremefarbene Hochglanzfronten in Kombination mit dunklen Arbeitsflächen schaffen ein modernes und harmonisches Erscheinungsbild. Die Küche ist mit **Einbaugeräten der Marke Siemens** ausgestattet und verfügt über gut nutzbare Arbeitsflächen sowie praktische Stauraummöglichkeiten.

Durch die räumliche Trennung vom Wohnbereich bleibt die Küche als eigenständiger Bereich erhalten.

## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer präsentiert sich in einer zurückhaltenden Farbgestaltung und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie ergänzende Aufbewahrungsmöbel.

Die angenehme Raumwirkung schafft gute Voraussetzungen für einen komfortablen und persönlichen Rückzugsbereich.

## Badezimmer und WC

Das Badezimmer wurde **im Jahr 2014 renoviert** und verfügt über eine Dusche.

Das separat angeordnete WC ergänzt die funktionale Raumaufteilung und bietet zusätzlichen Komfort im täglichen Gebrauch.

## Ausstattung und Highlights

- Ca. 69 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Cremefarbene Hochglanzküche mit dunklen Arbeitsflächen
- Laminatboden in Holzoptik
- Dekorative Stein-Akzentwand im Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche, renoviert 2014
- Separates WC
- Gasheizung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

## Lage und Infrastruktur

## Wohnen in Wien-Kagran

Kagran zählt zu den etablierten Wohngebieten des 22. Wiener Gemeindebezirks und zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein vielseitiges Angebot an Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten aus.

Die Kombination aus städtischer Versorgung, öffentlicher Verkehrsanbindung und den Erholungsgebieten der Donaustadt macht den Standort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse interessant.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U-Bahn-Linie **U1** bietet über die Stationen **Kagran und Kagraner Platz** eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt, unter anderem zum Stephansplatz und Karlsplatz.

Darüber hinaus wird das öffentliche Verkehrsangebot im Raum Kagran durch die Straßenbahnlinien **25 und 26** sowie verschiedene Buslinien, darunter **22A, 24A, 26A und 27A**, ergänzt.

## Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Im Stadtteil steht ein umfangreiches Angebot für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Dazu zählen Lebensmittelgeschäfte wie **BILLA, SPAR und INTERSPAR**, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Nahversorgungsbetriebe.

Das **Westfield Donau Zentrum** bietet darüber hinaus eine große Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen.

Auch im Bereich des Kagraner Platzes befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Medizinische Versorgung

Die medizinische Infrastruktur umfasst Allgemeinmediziner, Facharztordinationen, Gesundheitszentren und Apotheken.

Zu den Apotheken im Stadtteil zählen beispielsweise die **Georg-Apotheke am Kagraner Platz** sowie die **Apotheke Neu Kagran** in der Erzherzog-Karl-Straße.

## Kindergärten und Kinderbetreuung

Im Raum Kagran stehen verschiedene öffentliche und private Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung.

Dazu zählen unter anderem der **Kindergarten Kagraner Anger**, der **Pfarrkindergarten St. Georg-Kagran** sowie der **Waldorfkindergarten Wien Ost**.

## Schulen und Bildungseinrichtungen

Das Bildungsangebot im Stadtteil und seiner Umgebung umfasst Volksschulen, Mittelschulen und weiterführende Schulen.

Beispielhaft ist die **Mittelschule Kagran in der Afritschgasse** zu nennen. Weitere öffentliche und private Bildungseinrichtungen befinden sich im 22. Wiener Gemeindebezirk.

### Freizeit und Erholung

Die Donaustadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Sport und Erholung.

Die **Alte Donau** ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Badeplätzen, Spazier- und Radwegen sowie vielfältigen Wassersportmöglichkeiten.

Weitere attraktive Freizeitziele sind die **Donauinsel**, der **Donaupark** und das **Strandbad Gänsehäufel**.

Das **Donauplex** ergänzt das Angebot durch Kino, Gastronomie und Unterhaltungsmöglichkeiten.

## Eckdaten der Immobilie

**Kaufpreis**

Wohnfläche

Lage

Baujahr

Zustand

Badezimmer

Heizungsart

Heizwärmebedarf (HWB)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

Verfügbarkeit

Objektnummer

## Besichtigung und Kontakt

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zu dieser Immobilie sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen die Wohnung im Rahmen einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.**

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