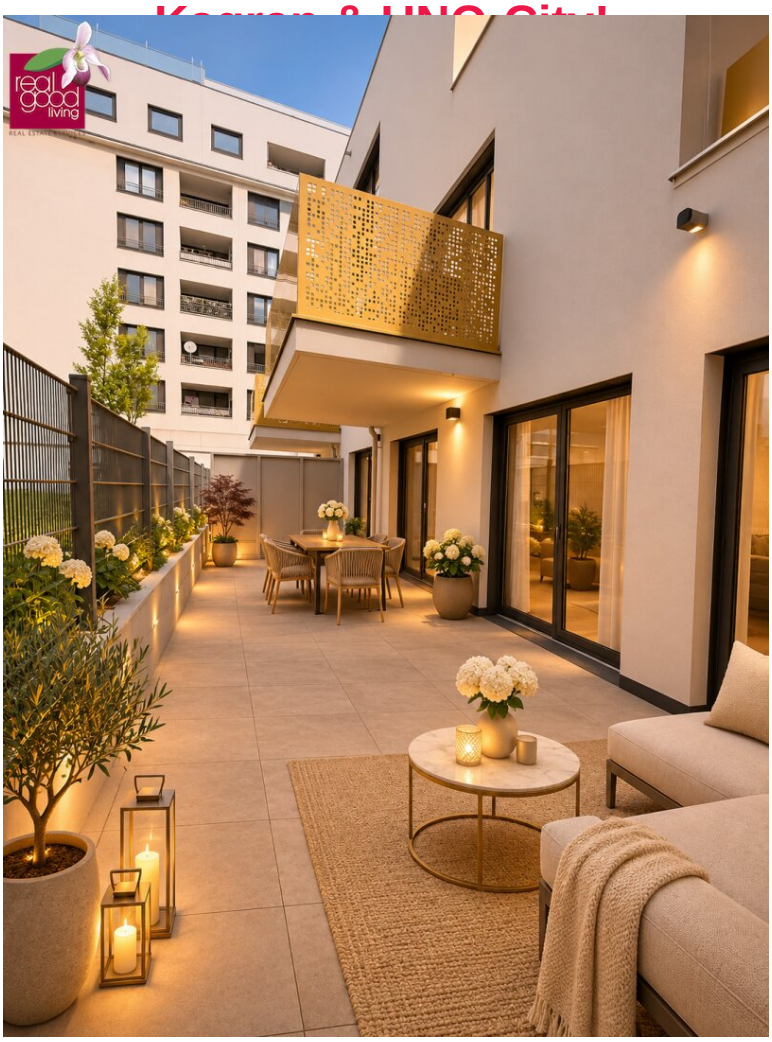
SUPER PREIS – AB € 350.000 NETTO FÜR ANLEGER! 4-Zimmer-Erstbezug mit Klimaanlage & Eigengarten | Airbnb-Potenzial | Auch als Praxis oder Büro denkbar | Garagenstellplatz optional | Nähe Donau Zentrum, U1 Kagran & UNO City!



Objektnummer: 4356/650

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

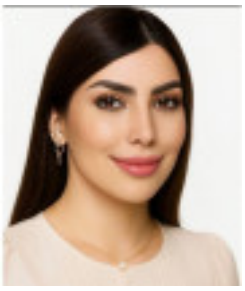
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,83 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,68
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Iman Fahmy Ali

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

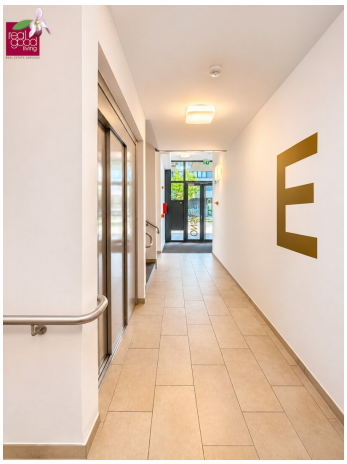




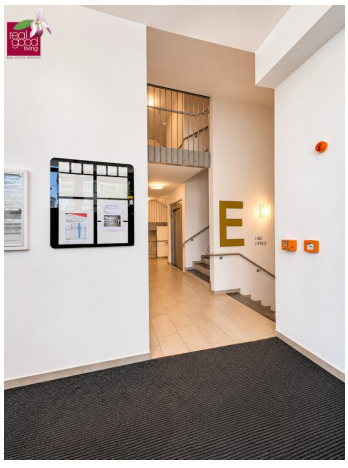


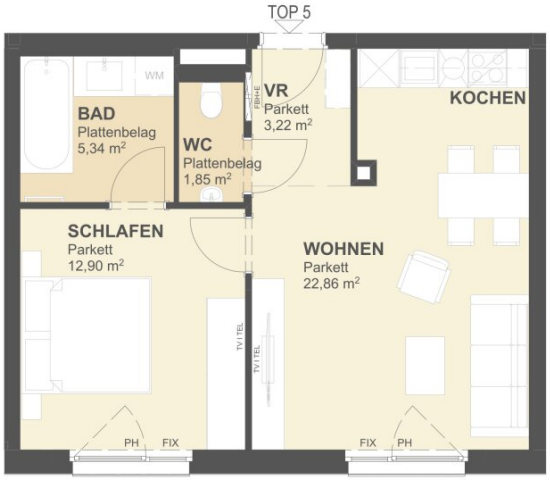








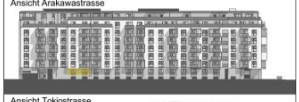




Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. PH G = Fenster mit verglastem Parapet TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

Ansicht Arakawastrasse



Ansicht Tokiostrasse



Ansicht Hof



Ansicht Hof



Ansicht Hof





ÜBERSICHT

Arakawastrasse 3, 1220 Wien — 1.Obergeschoss

TOP 5

WNF	**46,17 m²**

Arakawa Projektentwicklungs
GmbH & Co KG
A-1030 Schwarzenbergplatz 5/7.1
Tel: +43/1/513 12 41
Fax: +43/1/513 83 63
Email: immobilien@b-i-p.com
www.bip-immobilien.at

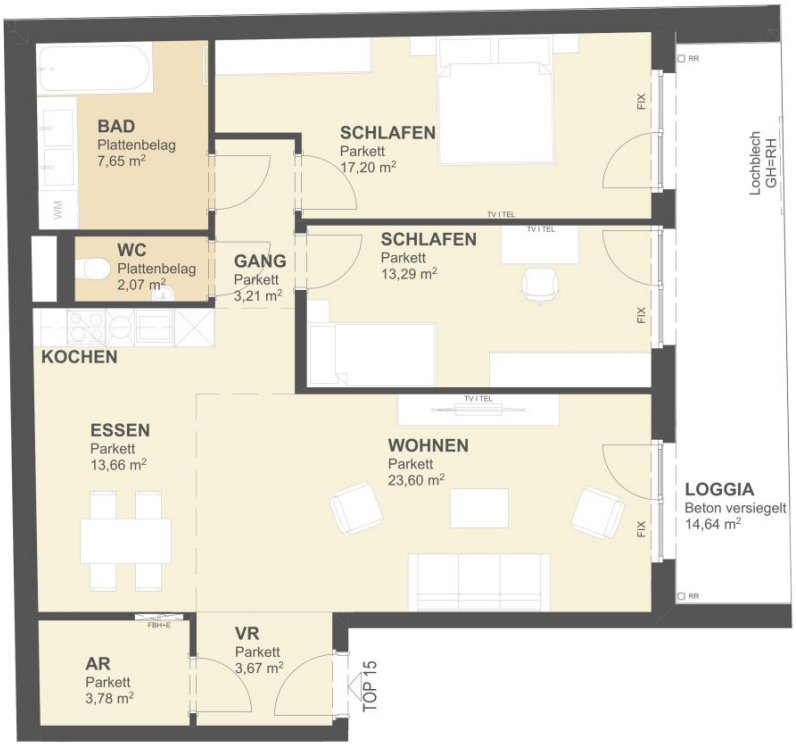
MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2 3 4m N

GRUNDRISS

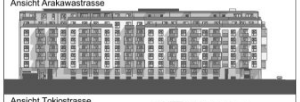
18.03.2022 - Index C



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. PH G = Fenster mit verglastem Parapet TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

Ansicht Arakawastrasse



Ansicht Tokiostrasse



Ansicht Hof



Ansicht Hof



Ansicht Hof





ÜBERSICHT

Arakawastrasse 3, 1220 Wien 3.Obergeschoss

TOP 15

WNF	**88,13 m²**
Loggia	14,64 m²

Arakawa Projektentwicklungs
GmbH & Co KG
A-1030 Schwarzenbergplatz 5/7.1
Tel: +43/1/513 12 41
Fax: +43/1/513 83 63
Email: immobilien@b-i-p.com
www.bip-immobilien.at

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2 3 4m N

GRUNDRISS

18.03.2022 - Index C

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES 4-ZIMMER-GARTENAPARTMENT – ERSTBEZUG MIT KLIMAANLAGE!

SUPER PREIS FÜR ANLEGER AB € 350.000 NETTO!

Dieses moderne 4-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss überzeugt durch seine attraktive Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Garten.

Mit einer Fläche von 77,93 m² und einem 27,83 m² großen Garten bietet dieses Apartment eine hervorragende Kombination aus Komfort, Flexibilität und Investmentpotenzial.

Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Donau Zentrum, zur U1 Kagran, zur Vienna International School sowie zur UNO-City.

Highlights

? 4 Zimmer – vielseitig nutzbar

? 77,93 m² Wohnfläche

? 27,83 m² privater Garten

? Erstbezug

? Klimaanlage

? Moderner Parkettboden

? Helle, freundliche Räume

? Erdgeschoss mit Gartenzugang

? Tiefgaragenstellplatz optional

? Attraktive Lage im 22. Bezirk

? Nähe U1 Kagran & Donau Zentrum

? Gute Erreichbarkeit der UNO-City

Interessant für Anleger und Eigennutzer

Apartment zur Eigennutzung: Modernes Wohnen mit privatem Garten und ausgezeichneter Infrastruktur.

Investment: Interessante Kapitalanlage in einer gefragten Lage mit internationalem Umfeld.

Airbnb / Kurzzeitvermietung: Potenzial für möblierte Vermietung an Geschäftsreisende und internationale Gäste, sofern die erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Büro oder Praxis: Die flexible Raumaufteilung bietet interessante Möglichkeiten für Beratungs-, Büro- oder Praxiskonzepte, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Nutzungsänderungen.

Kaufpreise

Anlegerpreis:

- Apartment: € 350.000 netto+20%UST
- Tiefgaragenstellplatz: € 22.000 netto +20% UST

Eigennutzerpreis:

- Apartment: € 390.000
- Tiefgaragenstellplatz: € 24.000
- Gesamt: € 414.000

Betriebskosten: ca. € 2,20/m² monatlich.

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

Jetzt Besichtigung vereinbaren und diese attraktive Gelegenheit entdecken!

Mag. Iman Ali

Realgoodliving Real Estate Services GmbH

Telefon / WhatsApp: +43 660 997 1899

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