

GREEN KAGRAN -Top 3-Zimmer Wohnung



IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso

Objektnummer: 4697

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m ²
Gesamtfläche:	86,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	474.000,00 €
Betriebskosten:	142,92 €
USt.:	14,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber







IMMOBILIENREUHAND
fermoso

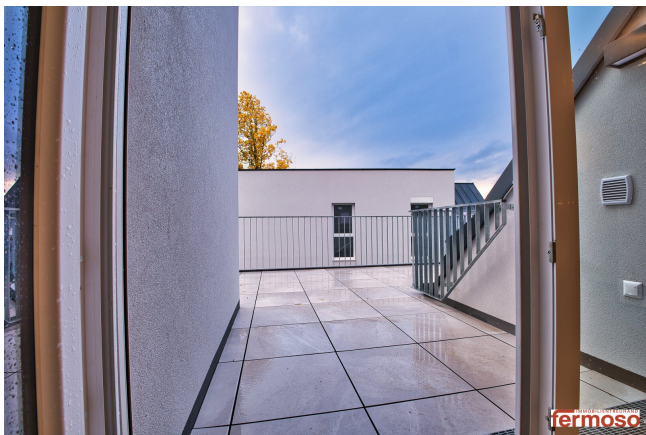


IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso







Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **71,46 m² Wohnfläche**
- **15,42 m² Freifläche (Südausrichtung)**
- **1 Wohnküche, 2 Schlafzimmer**
- **Heizungsart: Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe**

Der Kagraner Platz hat eine Fläche von 4.000 Quadratmetern und wirkt damit wie eine Parkanlage. Es ist eine kleine und immer noch dörfliche Art des Hauptplatzes. Kagran war ursprünglich ein Dorf, welches vermutlich im 12. Jahrhundert entstanden ist. Zu jener Zeit war es üblich, in der Mitte der Hauptstraße eine Erweiterung einzubauen, die man Anger nannte, und die später für den Straßenverkehr genutzt wurde.

Es gibt Sträucher, Blumenbeete und Sitzgelegenheiten zum Verweilen und zum Kommunizieren. In dieser zentralen Lage entsteht unser wunderschönes Projekt mit 19 modernen Eigentumswohnungen mit Grünanteil. Verkehrstechnisch ideal gelegen durch die nahe U1 Station, für Eigennutzung oder langfristig gute Vermietung. Einen Katzensprung von Ihrer Wohnung entfernt befindet sich das bekannte Restaurant NAPOLEON mit einem eigenen Biergarten.

Eingebettet in eine grüne Umgebung mit super Verkehrsanbindung entstehen im Neubau 19 Eigentumswohnungen in höchster Wohnqualität. Greenkagran besticht durch eine optimierte Raumplanung mit Nutzflächen zwischen 33,30 und 80,06 m². Es entstehen kleine, ideal zu vermietende Wohnungen genauso, wie 3-Zimmer-Appartments mit Dachterrasse. Allen Wohnungen ist entweder eine Terrasse oder ein eigener Garten als Eigentum zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 9 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Ausstattung werden keine Kompromisse gemacht: Wand- und Bodenbeläge, Sanitärausstattung mit hochwertiges Steinzeug, Fußbodenheizung und hochwertige Qualität in allen Bestandteile. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe mit Grundwassernutzung.

Highlights:

- * Zentrale Wasser/Wasser-Wärmepumpe mit Grundwassernutzung
- * Fußbodenheizung
- * Parkettböden
- * Moderne Feinsteinzeug-Beläge in den Sanitärräumen
- * Kinderwagenabstellraum
- * Haus-Sat-Anlage

Wir weisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber und unsere Doppelmakler-Tätigkeit hin.

Gerne können wir Ihnen bei der **FINANZIERUNG** mit Rat & Tat zur Seite stehen.

Verschaffen Sie sich gerne mittels 360-Grad Rundgang einen ersten Eindruck.

360-Grad Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=it5YaFqGyHJ>

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap