

**Nähe Donauzentrum - Helle, perfekt aufgeteilte 2 Zimmer
Neubauwohnung! (TOP 24 - 5.OG)**



Objektnummer: 1722524

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	34,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	130,74 €
USt.:	13,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877

H +43 664 2122877

F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Vorraum	3,5 m ²
WC	1,8 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Wohnküche	22,5 m ²
Zimmer	16,2 m ²
Bad	5,9 m ²

52,3 m²

GRUNDRISS



WRL:
Kontrollierte
Wohnraumlüftung

1 2 3 m
M 1:100

TOP 24 / OG 5

Vorraum	3,5 m ²	52,3 m ²
WC	1,8 m ²	
Abstellraum	2,4 m ²	
Wohnküche	22,5 m ²	
Zimmer	16,2 m ²	
Bad	5,9 m ²	

LAGE IM HAUS



Bauherr:
Emptor 1 Immobilien GmbH
Rubensgasse 1/2
1040 Wien

Generalunternehmer:
Strabag AG
Donau City Strasse 9
1220 Wien

Dargestellte Pläne und Flächen basieren auf dem Planstand Polierplan. Änderungen im Bezug auf Flächen und Materialien können sich im Zuge der Ausführungen ergeben. Dargestellte Einrichtung in der Wohnung ist symbolisch.

Objektbeschreibung

NÄHE DONAUZENTRUM

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer Neubauwohnung (Baujahr 2020). Mit einer Größe von 52,30m² und der idealen Lage in der 5. Etage, bietet diese Immobilie den perfekten Raum für Singles und Paare. Die Wohnfläche ist optimal genutzt und bietet Ihnen 2 geräumige Zimmer, die Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können. Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier optimal, auch die Infrastruktur ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren. Die Donaustadt als Wohnort punktet durch den Mix aus Grün- und Freizeitoasen wie der Donauinsel und der „alten Donau“. Ob Radfahren, Laufen oder Inlineskatzen auf der Donauinsel, Bootfahren oder Baden in der „alten Donau“, die Freizeitgestaltung findet an diesem Wohnort optimale Voraussetzungen.

Die Wohnung ist im 5.Liftstock gelegen und wie folgt aufgeteilt.

Raumaufteilung:

- geräumiges Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile
- 1 Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- Vorzimmer
- Abstellraum

Ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden.

Ausstattung:

- zeitlose Parkettböden in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

- Moderne Hauszentralheizung (Anlagencontracting)

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein KFZ-Abstellplatz um € 29.000,-- erworben werden.

Kaufpreis Eigennutzer: € 285.000,--

Kaufpreis Anleger: € 262.000,-- zzgl. 20 % MwSt.

Verkehrsanbindung

Die U1, welche in 10 Minuten Fahrzeit die Wiener Innenstadt und darüber hinaus an alle wichtigen Linien der Stadt anbindet, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stationen Kagran sowie Kagraner Platz sind beide nur wenige Gehminuten entfernt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause unterstützen zu dürfen.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap