

## Stadtleben und Natur vereint: Eigentum nahe Kirschblütenpark



**Objektnummer: 82121**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









Anfertigung gemäß Baubeschreibung, alle dargestellten Maßangaben, ausgenommen 1 Keller je Top, Bodenwände und 1 oder 2 Quader, Wandputz und WC, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungswert. PK 5.1 Fenster mit verriegeltem Panzer-TVP-Anschlus im Pfostenanker ausgeführt, die restlichen Fenster erhalten eine Leerdichtung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Ausführung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kadastreicht enthalten. Druck- und Sachfehler, sowie Irrtümer und inhaltlich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Informationsblätter sind CD-Medien und können sich durch die Entwicklung, preisfällig ändern. Nachdruck ist in jedem Fall der Nachdruck.

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN & PARKING

Ansicht Außenfassade  
 Ansicht Fassade  
 Ansicht Hof  
 Ansicht Hof

ÜBERSICHT  
 Taladresse 5A, 1020 Wien 2. Driegeschosse

**TOP 118 / STG1**  
**WNF 60,64 m²**  
 Terrasse 43,47 m²

Anbieter Projektleitung:  
 Oetzel & Co. KG  
 A-1030 Schwabenbergstr. 57/1  
 Tel. +43(0)3 12 41  
 Fax +43(0)3 12 43  
 Email: immobilien@o-c.com  
 www.o-c-immobilien.at

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2  
 DRUCKMASS

18.03.2022 Index A

**MJM**  
**EHL**

## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Lebensqualität im Herzen des 22. Bezirks

Mit der Fertigstellung des Projekts in der Arakawastraße/Tokiostraße präsentieren wir ein modernes Wohnkonzept, das den Zeitgeist und die Bedürfnisse der heutigen Generation aufgreift.

Das Projekt überzeugt durch eine erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung und die attraktive Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Kirschblütenpark, weiteren Grünflächen und Sporteinrichtungen. Die Alte Donau ist ebenfalls schnell erreichbar und unterstreicht die hohe Lebensqualität, die den Standort für die aktuell stark nachgefragte Work-Life-Balance am Wohnungsmarkt beanspruchen wird.

### Die Fakten

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 3 Stiegehäuser
- Insgesamt 178 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 4 Apartments
- 23 Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof

- Waschküche
- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>

### **Die Ausstattung**

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Elektrogeräten (Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug)
- Freundlich gestaltete Badezimmer

### **Die Lage**

Die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie die Buslinie 27A befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Donauzentrum sowie die U1-Linie – beides in weniger als 10 Minuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur 23 Minuten ins Stadtzentrum von Wien.

Zahlreiche Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die umfangreiche Infrastruktur des Donauzentrums und der Donaufelder Straße, die neben Einkaufsmöglichkeiten auch Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Ärzte und umfasst.

Mit seiner hervorragenden Lage in einer ruhigen Seitengasse, der hervorragenden Verkehrsanbindung, der vielseitigen Infrastruktur und dem großen Freizeitpotenzial präsentiert sich das Projekt als moderner Wohnstandort im aufstrebenden 22. Bezirk.

**Fertigstellung: bereits bezugsfertig**

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Lebensqualität im Herzen des 22. Bezirks**

Mit der Fertigstellung des Projekts in der Arakawastraße/Tokiostraße präsentieren wir ein modernes Wohnkonzept, das den Zeitgeist und die Bedürfnisse der heutigen Generation aufgreift.

Das Projekt überzeugt durch eine erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung und die attraktive Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Kirschblütenpark, weiteren Grünflächen und Sporteinrichtungen. Die Alte Donau ist ebenfalls schnell erreichbar und unterstreicht die hohe Lebensqualität, die den Standort für die aktuell stark nachgefragte Work-Life-Balance am Wohnungsmarkt beanspruchen wird.

### **Die Fakten**

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 3 Stiegehäuser
- Insgesamt 178 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 4 Apartments
- 23 Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Waschküche

- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>

### **Die Ausstattung**

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Elektrogeräten (Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug)
- Freundlich gestaltete Badezimmer

Top 118 befindet sich 2. Dachgeschoß und umfasst ca. 60m<sup>2</sup> mit einem geräumigen Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Eine wunderschöne Terrasse mit ca. 43m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Loungemöbel und Essbereich. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

### **Die Lage**

Die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie die Buslinie 27A befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Donauzentrum sowie die U1-Linie – beides in weniger als 10 Minuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur 23 Minuten ins Stadtzentrum von Wien.

Zahlreiche Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die umfangreiche Infrastruktur des Donauzentrums und der Donaufelder Straße, die neben Einkaufsmöglichkeiten auch Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Ärzte und umfasst.

Mit seiner hervorragenden Lage in einer ruhigen Seitengasse, der hervorragenden Verkehrsanbindung, der vielseitigen Infrastruktur und dem großen Freizeitpotenzial präsentiert

sich das Projekt als moderner Wohnstandort im aufstrebenden 22. Bezirk.

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

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 <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.