

**Moderne 73,5m<sup>2</sup> Dachwohnung mit toller 16,1m<sup>2</sup> Terrasse  
(TOP 34 - 2.DG)**



**Objektnummer: 172234-2**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Wagramer Straße
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,74 €
<b>USt.:</b>	20,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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  
Verfügung.

termin zur







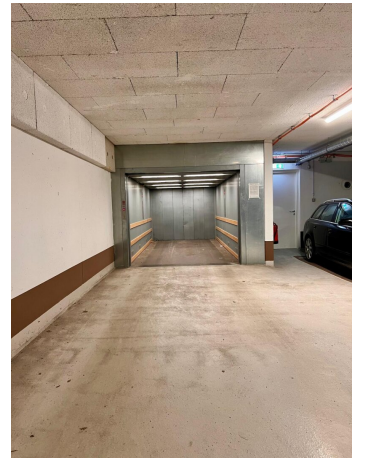




















# Objektbeschreibung

## NÄHE DONAUZENTRUM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer neuwertigen, lichtdurchfluteten Wohnung, die Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch einen Fernblick bietet.

Diese **moderne 2-Zimmer-Dachwohnung** ( **Baujahr 2020**) hat eine Wohnfläche von ca. **73,50 m<sup>2</sup> plus eine tolle 16,1 m<sup>2</sup> Terrasse**. Die Wohnung befindet sich im **2.DG (=Letzter Stock)**. Ein Highlight dieser Immobilie ist die **traumhafte Terrasse**, die sich nach Südosten ausrichtet. Hier können Sie die Sonne genießen und den Tag mit einem herrlichen Ausblick ausklingen lassen.

## Raumaufteilung:

- 1 geräumiges Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

## Ausstattung:

- zeitlose Parkettböden in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Moderne Hauszentralheizung (Anlagencontracting)

**Ein KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 29.000,-- erworben werden.**

## 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.

## **Freizeitmöglichkeiten**

Die Donaustadt als Wohnort punktet durch den Mix aus Grün- und Freizeitoasen wie der Donauinsel und der „alten Donau“. Ob Radfahren, Laufen oder Inlineskaten auf der Donauinsel, Bootfahren oder Baden in der „alten Donau“, die Freizeitgestaltung findet an diesem Wohnort optimale Voraussetzungen.

Das Einkaufszentrum Donauzentrum mit dem Cineplex ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

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