

Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz- INKLUSIVE Küche!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

Wohn-Perlen - Nahe U1 Kagraner Platz- INKLUSIVE Küche!



Lage

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Das Projekt umfasst zwei Anschriften- Donaufelderstraße 205 sowie Finsterergasse 22 Stiege 1 und 2. Gelegen Nahe des U-Bahn-Knotenpunkts Kagraner Platz und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Beschreibung

Aktuell noch verfügbare Eigentumswohnungen:

Bauteil 1: (Donaufelderstraße 205)

| TOP | WNF | Balkon | Zimmer | Preis | Stock |
|-----------|-----------------------|---------------------|------------|---|-------|
| 2 | ca. 50 m ² | ca 5m ² | 2 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 309.000,- | 1. OG |
| 22 | ca. 68 m ² | ca 26m ² | 2,5 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 479.000,- | 2. DG |
| 23 | ca 93 m ² | ca 19m ² | 2,5 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 599.000,- | 2. DG |

Bauteil 2: (Finsterergasse 22/Stiege 2)

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.2living.at

| TOP | WNF | Balkon | Zimmer | Preis | Stock |
|-------------|-----------------------|---------------------|----------|---|-------|
| 2.10 | ca. 74 m ² | ca 10m ² | 2 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 479.000,- | 1. DG |

Bauteil 3: (Finsterergasse 22/Stiege 1)

| TOP | WNF | Balkon | Zimmer | Preis | Stock |
|-------------|-----------------------|---------------------|----------|---|-------|
| 1.25 | ca. 88 m ² | ca 10m ² | 3 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 569.000,- | 1. DG |
| 1.30 | ca. 85 m ² | ca 27m ² | 2 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 529.000,- | 2. DG |
| 1.32 | ca. 58 m ² | ca 28m ² | 2 Zimmer | Kaufpreis Eigennutzer € 394.000,- | 2. DG |

Aktion: Aktuell ist bei Kauf einer Wohnung die Küche ebenfalls inkludiert!

Die moderne Eigentumswohnung erstreckt sich auf ca 85m² und hat 2 Zimmer.

Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik (Grey) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie 3-Stab-Parkett in Eiche, gefast, geölt und gebürstet vor.

Loggias/Balkone/Terrassen

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Ausstattung

- **Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Kellerabteil mit Strom und Licht**
- **Gemeinschaftliche Grünflächen** innerhalb der Wohnanlage
- Aktuell sind noch **2 Tiefgaragenstellplätze** verfügbar (€ 29.000,- pro Stellplatz)
- Bodenkühlung für heiße Sommertage
- Klimaanlage vorbereitet

Besondere Merkmale des Projekts

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.2living.at

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus. Umweltfreundliche Energiequellen werden durch Tiefenbohrung und den Einsatz von Photovoltaik innovativ genutzt.

Anbindung

Dank der Nähe zur U1-Station Kagraner Platz ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Diese Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Lebensweise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Eckdaten

| | | | |
|------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 84,14 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Terrassenfläche: | ca. 21,48 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Etage: | 4. Etage / 2. Dachgeschoß | Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Zimmer: | 2 | Mobiliar: | nicht möbliert |
| Bäder: | 1 | Heizung: | Fußbodenheizung |
| WCs: | 1 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Keller: | 1 | Zustand: | Erstbezug |
| Terrassen: | 1 | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 13.05.2031 |
| | | HWB: | B 26 kWh/m ² a |
| | | fGEE: | A+ 0,7 |

Ausstattung

| | | | |
|-----------|-----------------------|----------|--|
| Bauweise: | Massiv | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster |
| Boden: | Fliesen, Parkett | Bad: | Dusche |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse | Extras: | Abstellraum |

Preisinformationen

| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|-------|
| Kaufpreis: | 529.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |

Weitere Fotos



Terrasse



Flur



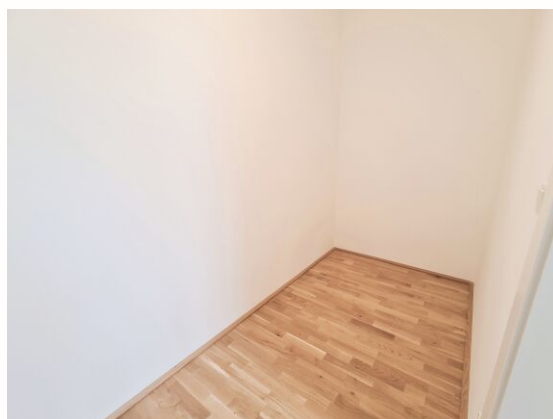
Schlafzimmer



Badezimmer



separates WC



Abstellraum



Terrasse



Gemeinschaftsgarten



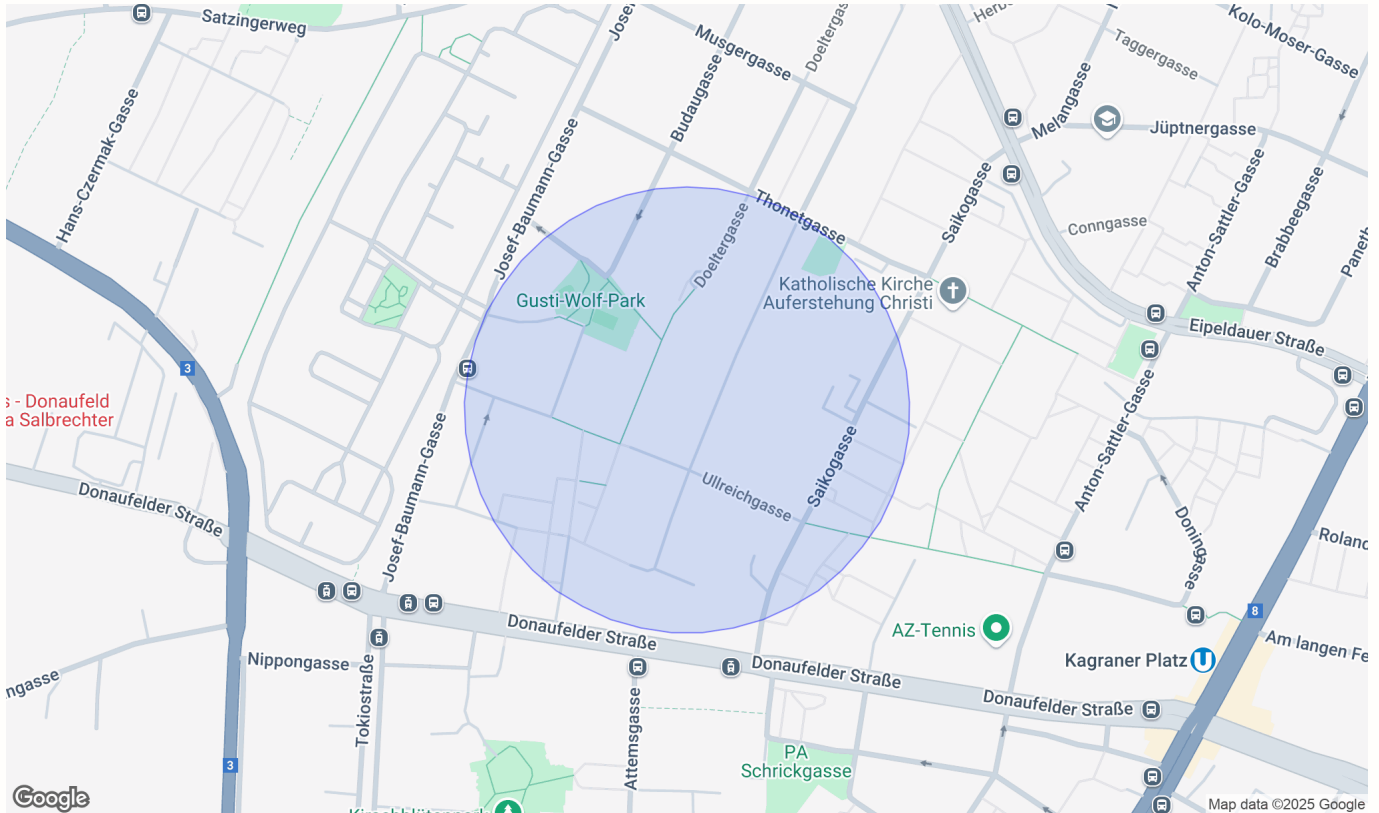
Luftbild



Süd-West Ansicht

Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 3.000 m |
| Krankenhaus | 3.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Donauteerzoo
PROJEKTIERUNGS GmbH



TOP 1-30 **2.DG**

| Wohnnutzfläche | |
|----------------|---------------------------|
| Gang | 8,24m ² |
| WC | 2,21m ² |
| Bad | 7,97m ² |
| Abstellraum | 4,90m ² |
| Schrankraum | 4,54m ² |
| Wohnküche | 38,90m ² |
| Zimmer | 17,38m ² |
| SUMME | 84,14m² |
| Terrasse | 21,48m ² |

Einlagerungsraum

WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,
"DONAUFRÉE 205"
FINSTERERGASSE 22, STIEGE 1

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 07

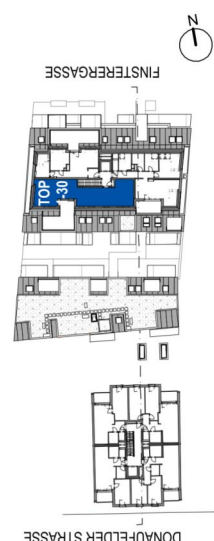
Übersichtspläne sind schematische Darstellungen
Architektur



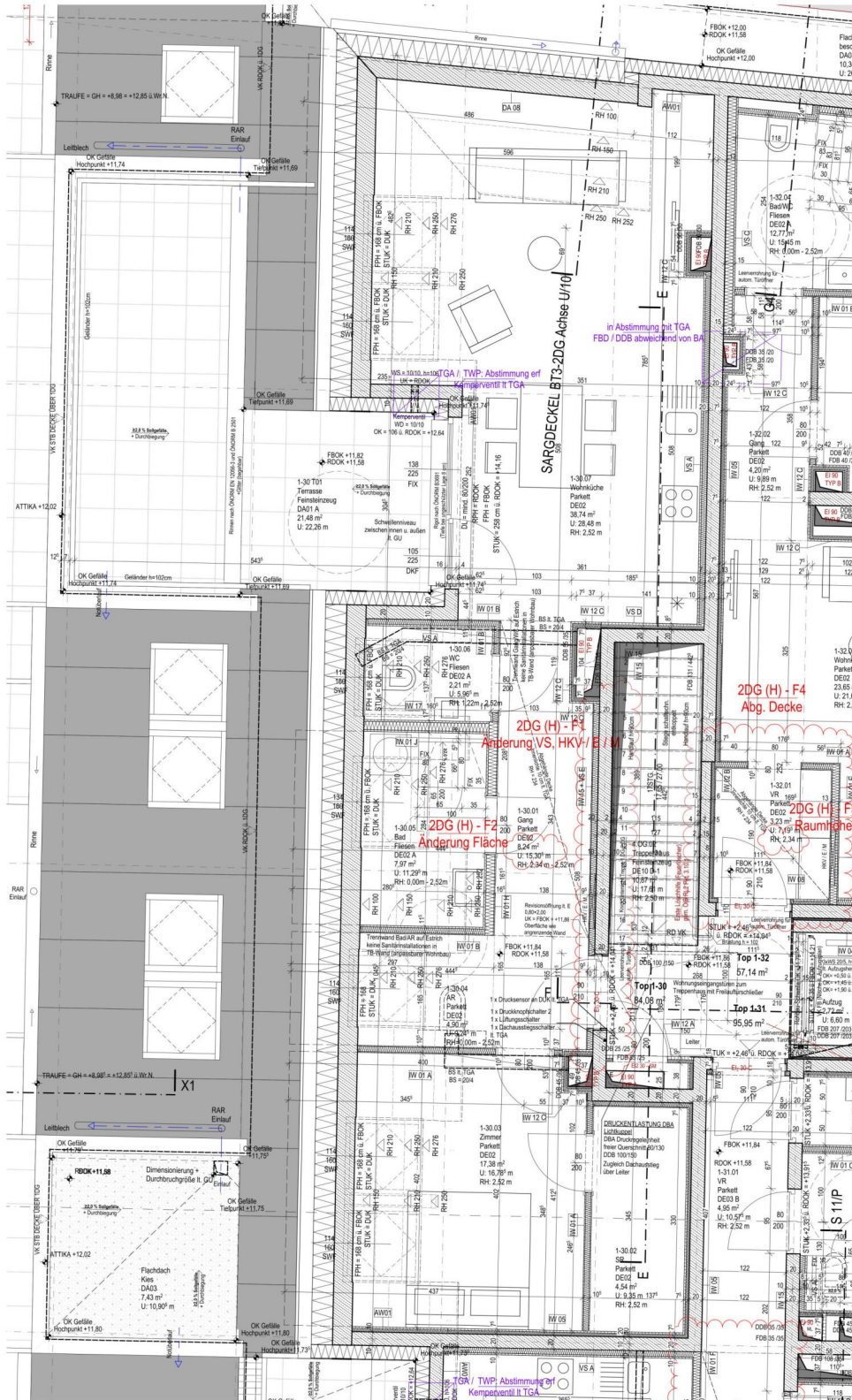
Schnitt



2. Dachgeschoss



Plan



Plan

