

## Summer Feeling inklusive | 2-Zimmer-Terrassenhit mit Pool



**Objektnummer: 37860**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,17 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	84,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 163,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	148,38 €
Heizkosten:	224,00 €
USt.:	18,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

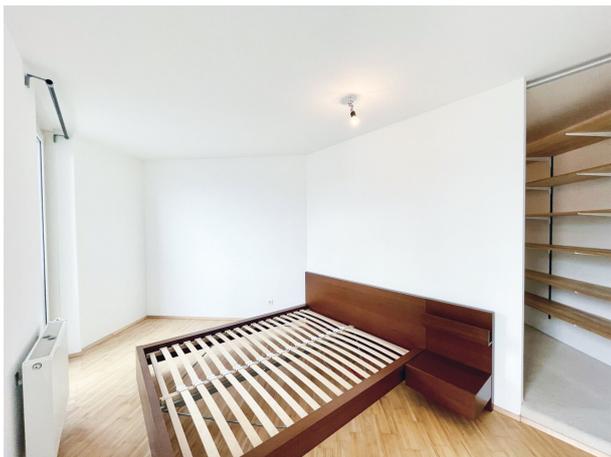


**DI Constantin Mayer**





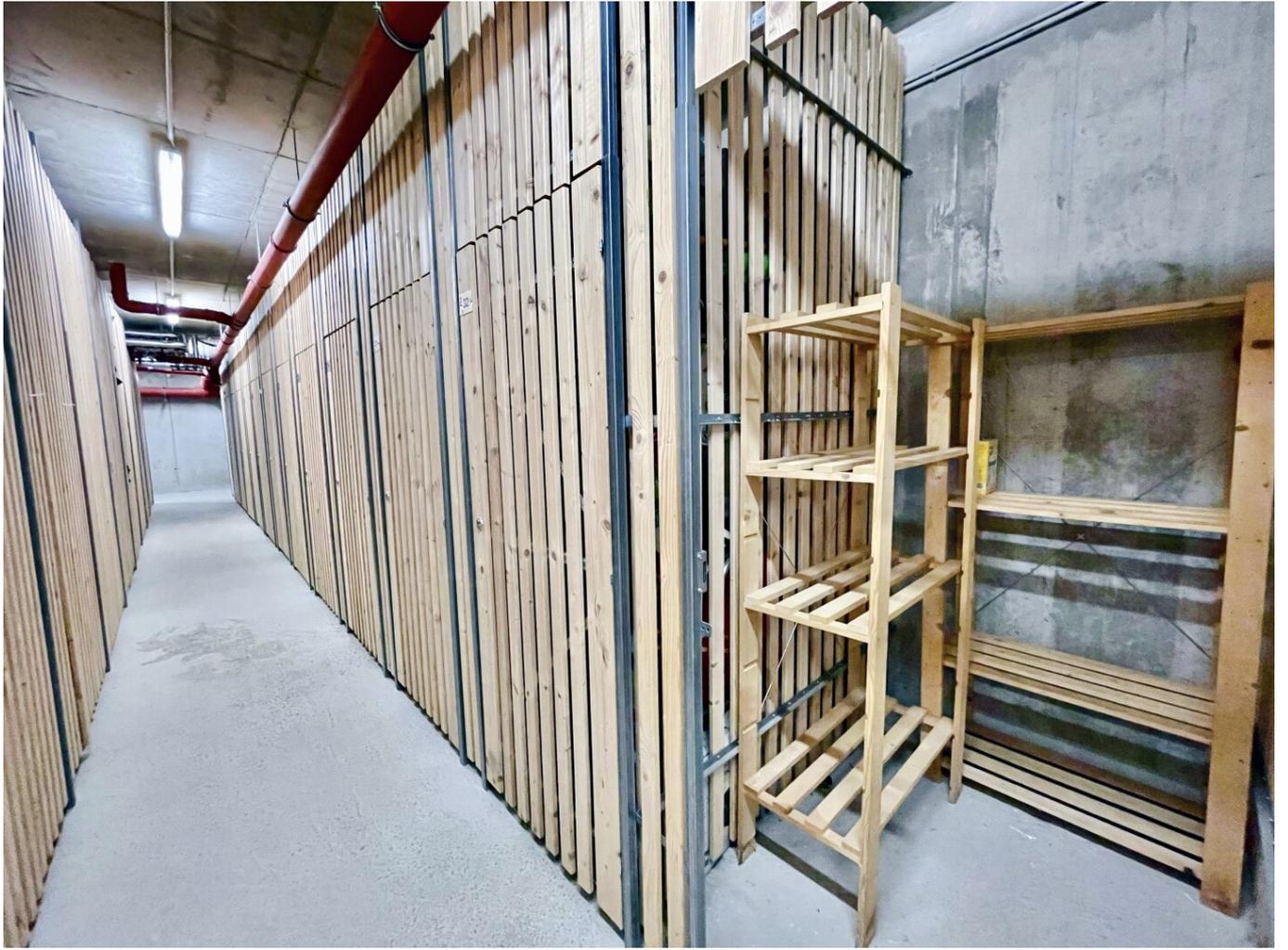










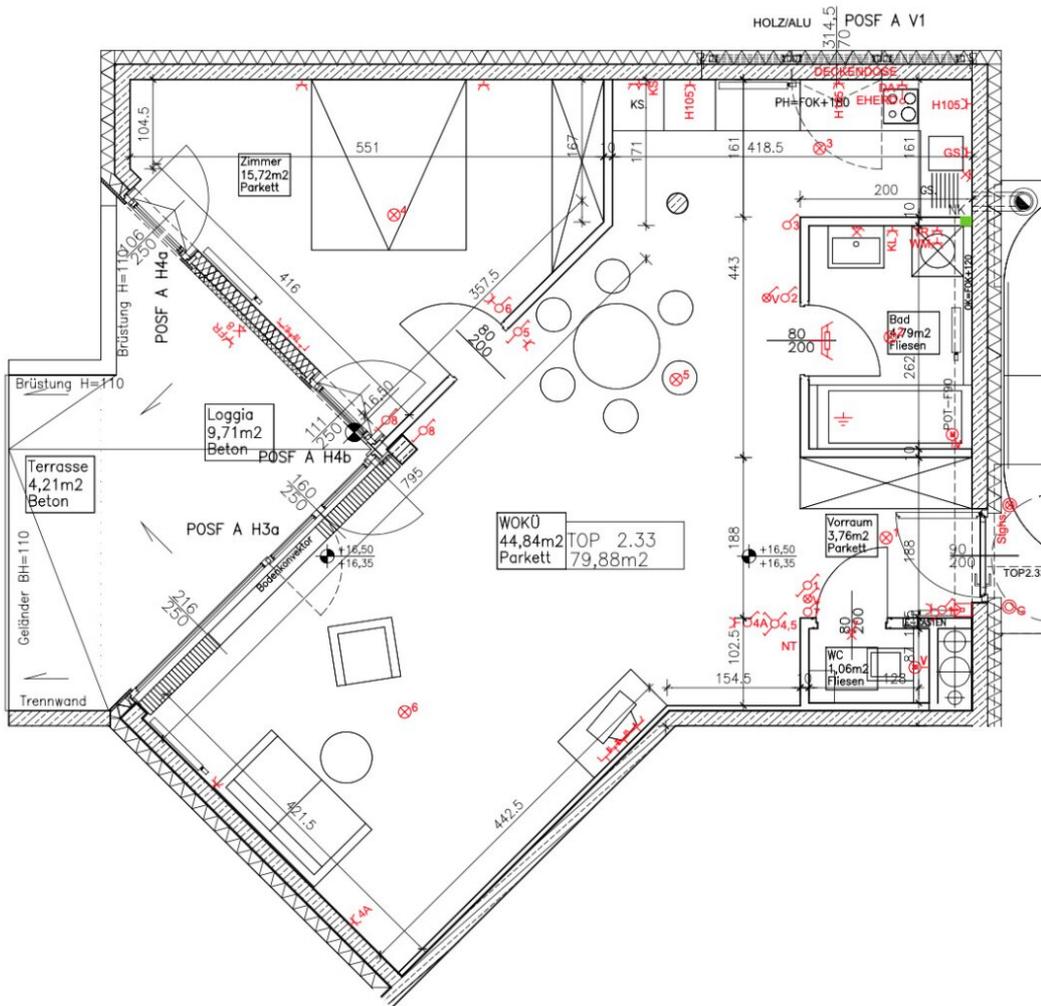


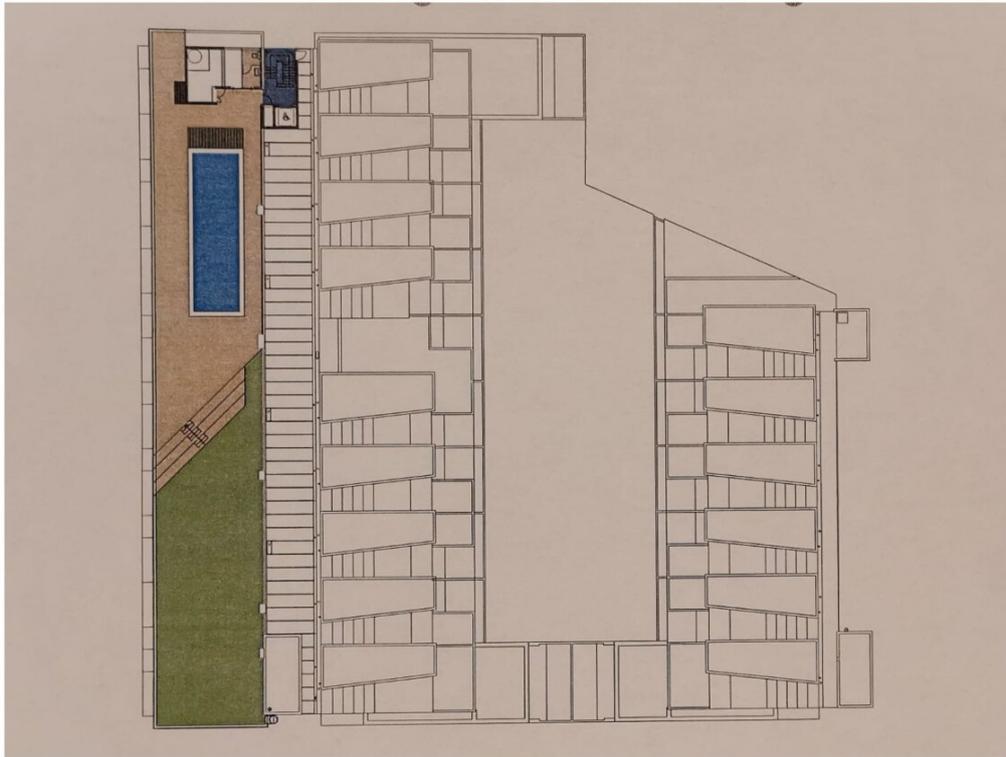


**WOHNHAUS  
TOKIOSTRASSE /  
ARAKAWASTRASSE  
1220 WIEN**

Wohnfläche: 70,17 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 9,71 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche: 79,88 m<sup>2</sup>

zusätzlich: -  
 Terrasse: 4,21 m<sup>2</sup>  
 Garten: -





## Objektbeschreibung

### **HELLE TERRASSENWOHNUNG mit POOL am Dach & optionalem Garagenstellplatz**

Der **moderne Neubau wurde 2010 fertiggestellt** und besticht durch seine moderne Gestaltung sowie den **Gemeinschaftspool**.

Diese außergewöhnliche 2 Zimmer Wohnung verfügt über eine vollausgestattete Einbauküche, eine großzügige Terrasse mit Blick auf den Leopoldsberg sowie einen optionalen Garagenstellplatz.

#### **Eckdaten:**

- 70,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 14,00 m<sup>2</sup> Terrasse/Loggia
- Gemeinschaftspool mit großzügiger Liegewiese am Dach

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum mit Garderobenschrank
- offene Wohnküche (vollausgestattet)
- 1 Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- separates WC
- Bad mit Badewanne und WM-Anschluss

## **AUSSTATTUNG:**

- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Fernwärme
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Parkettboden
- Gemeinschaftspool
- Fahrradraum
- optionaler Garagenstellplatz
- Kellerabteil

## **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis:** € 398.000,00

**Betriebskosten:** € 283,50 inkl. Reparaturrücklage und USt. pro Monat

**Fernwärme Akonto:** € 224,00

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab 08/2025

Ein **Garagenstellplatz** kann separat für **€ 19.000,00** erworben werden.

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Grundbuchseintragung: bis zu 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer**

**unter [+43 676 6607829](tel:+436766607829) oder [cm@lageeins.com](mailto:cm@lageeins.com) gerne zur Verfügung.**

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig zu sein.***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**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