

**++NEU++ Hochwertige 2-Zimmer DG-Wohnung mit zwei
Balkonen, Ruhelage im Hof!**



Objektnummer: 62895

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834



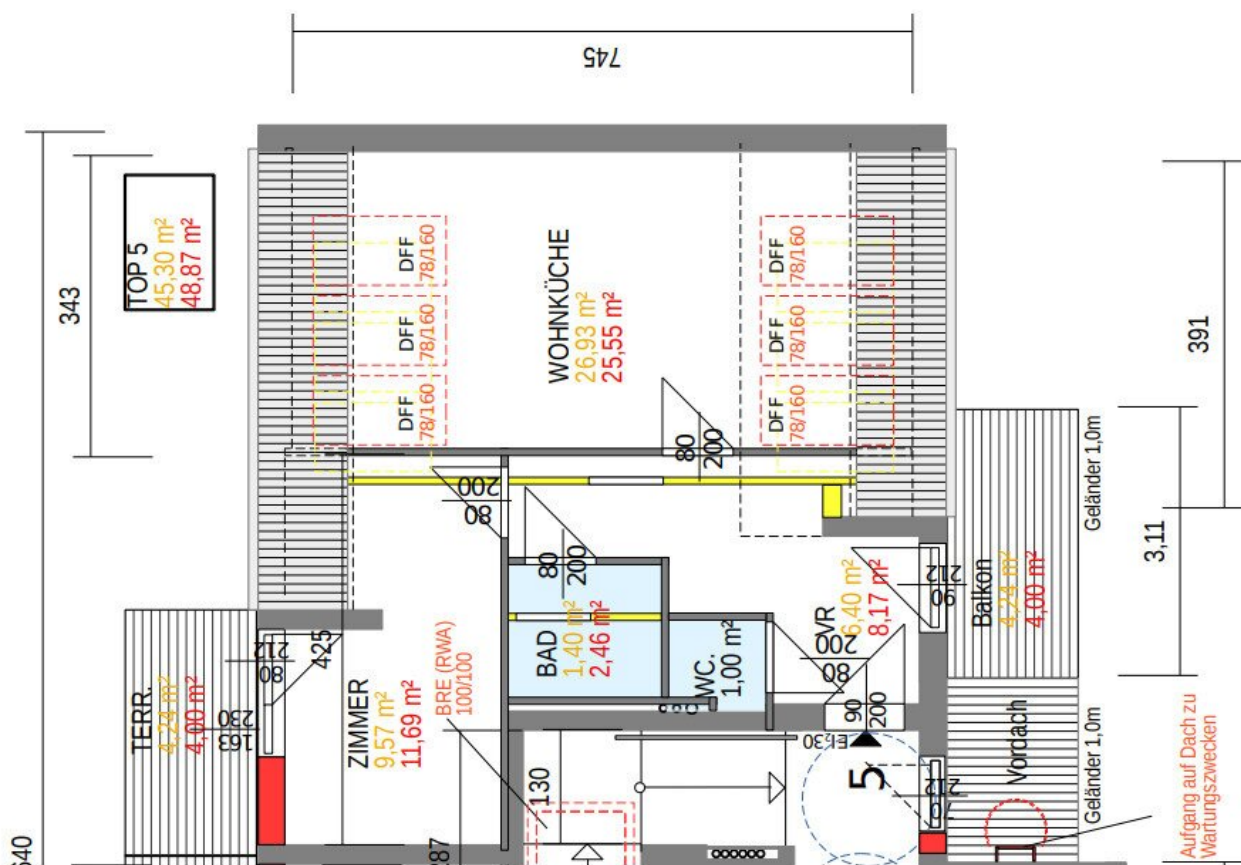












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 49m²** große 2-Zimmer DG-Neubauwohnung mit zwei Balkonen und optimalem Grundriss!

Laut WEV: Die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte ist sowohl für langfristige als auch kurzfristige gewerbliche Vermietung bzw. touristische Nutzung von 2 bis 30 Tagen gestattet

Raumaufteilung: Top 5, 2. Etage (mit Lift)

- Vorraum
- Bad
- getrenntes WC
- Wohnküche mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Balkone auf beiden Seiten

(siehe Plan und Fotodokumentation)

Zustand:

Die Wohnungen wurden vor wenigen Jahren neu gebaut und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand!

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **neu gebauten Hoftrakt des Hauses und ist damit ruhig gelegen!**

Lage:

Der Kagraner Platz befindet sich in bester Lage des **22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch gut leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt. Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei bzw. drei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Alte Donau als auch Donauinsel sind ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Lage auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

- **Alte Donau**
- **Donauzentrum Wien**
- **Nahversorger vor der Haustüre**
- **Gewerbepark Stadlau**
- **Veterinärmedizinische Universität**
- **Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1)**

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. Die **in unmittelbarer Nähe liegende U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz** gehört zu den besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb einer Station (Kagran) eine der größten Shoppingmöglichkeiten der Stadt: **Donauzentrum Wien**. Eine weitere Haltestelle führt Sie zu einer der schönsten Freizeitzentren als auch Badeplätze Wiens: **Alte Donau**. Eine weitere Station führt Sie auf die mittlerweile weltberühmte **Donauinsel Wien**.

Falls Sie widerstehen können an diesen fantastischen Plätzen auszusteigen, erreichen Sie innerhalb von **nur 15 Minuten den Kern der Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk mit**

seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom.

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegenden **Straßenbahnhaltestelle 26** als auch **Buslinie 24A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab.

Preis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 289.000€

Kosten: Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen Durchführung + Treuhandschaft belaufen sich - im Falle keiner Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung - auf 1,5% des Kaufpreises + Barauslagen + 20% Ust

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap