

**Erstbezugswohnung zwischen Alter Donau & U1 Kagran –  
Nähe Donau Zentrum & UNO-City**



20240117\_145715

**Objektnummer: 124261\_134**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	78,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	93,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	471.680,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% zzgl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T 004366460008404



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT









## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zwischen Alter Donau, U1 Kagran & UNO-City – Sofort beziehbar! Sichern Sie sich eine exklusive Erstbezugswohnung in Bestlage – ab sofort bezugsfertig! In der Arakawastraße erwartet Sie ein hochwertiges Wohnprojekt mit 46 modernen Eigentumswohnungen samt Freiflächen und 23 Tiefgaragenplätzen. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung verbinden möchten. Top-Lage mit perfekter Anbindung: - U1 Kagran – in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum - Donau Zentrum – Wiens größtes Einkaufszentrum mit Gastronomie & Freizeitangeboten - Alte Donau & Kirschblütenpark – Erholung direkt vor der Haustür - UNO-City & Vienna International School – auch ideal für internationale Bewohner Exklusive Ausstattung für langfristigen Wohnkomfort: - Eichenparkett & Fußbodenheizung für ein behagliches Wohngefühl - Moderne Küchen mit hochwertigen Markengeräten von Miele - Stilvolle Bäder mit Laufen- & Hansgrohe-Armaturen - Dreifach verglaste Fenster & elektrischer Sonnenschutz - Nachhaltige & energieeffiziente Bauweise mit geringen Betriebskosten - Energieeffizienzklasse B (23,3 kWh/m<sup>2</sup>a), Gesamtenergieeffizienzfaktor A (0,74) Sofort einziehen oder als zukunftssichere Investition nutzen Ob als stilvolles Eigenheim oder als langfristige Absicherung – die sofort verfügbaren 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen (34–88 m<sup>2</sup>) bieten Ihnen maximale Wohnqualität und exzellente Perspektiven. Die zentrale, grüne Lage und die hochwertige Ausstattung garantieren zudem eine hervorragende Vermietbarkeit für alle, die sich finanzielle Flexibilität wünschen. Betriebskosten netto: € 2,08 / m<sup>2</sup> Betriebskosten brutto: € 2,29 / m<sup>2</sup> Rücklagen: € 0,87 / m<sup>2</sup> Jetzt informieren & Besichtigungstermin vereinbaren – Ihr neues Zuhause wartet!