

**Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung in Kagran | Provisionsfrei
für den Käufer**



RE/MAX

Wohnküche

Objektnummer: 3801_1196

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostrasse 5a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	443.720,00 €
Infos zu Preis:	
Fixpreis	

Ihr Ansprechpartner



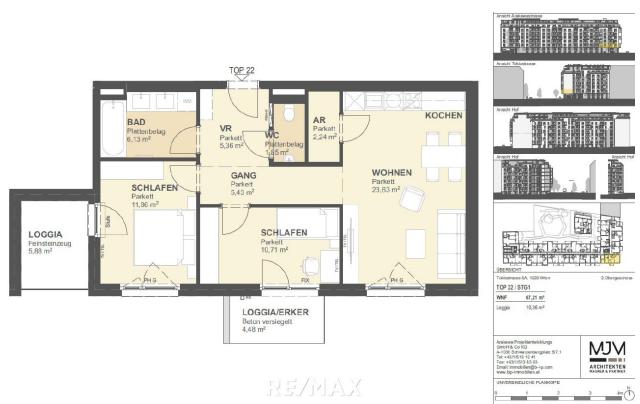
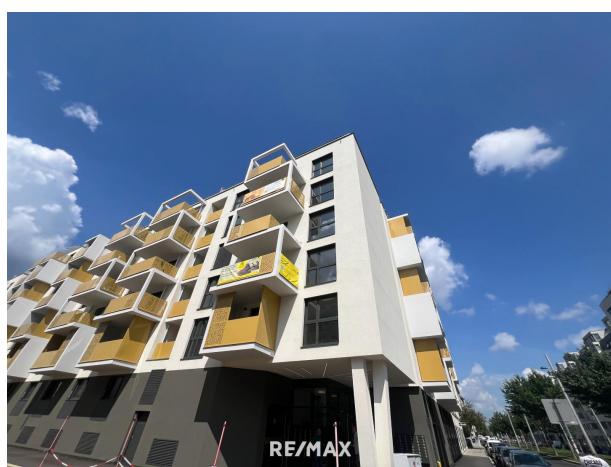
Amber Lai

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

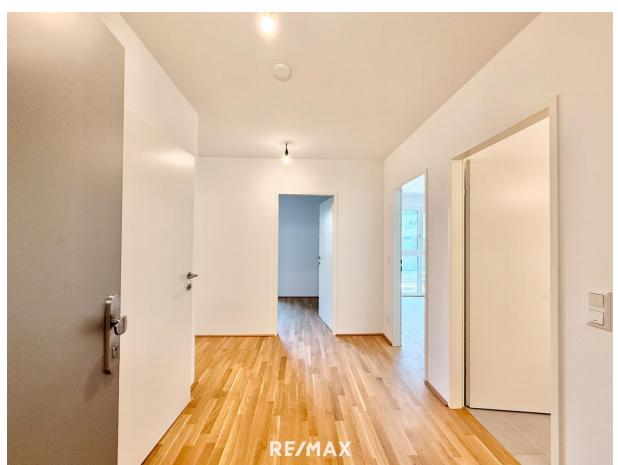




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



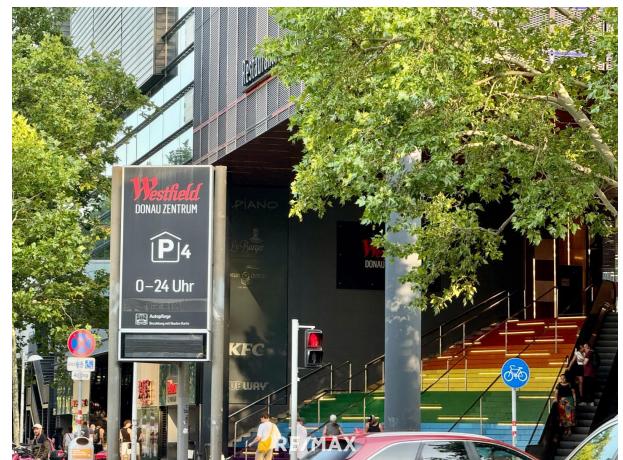


RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Eine kompakte Stadtwohnung in einem Neubauprojekt in zentraler Lage

Provisionsfrei für den Käufer, der Abgeber zahlt die Käuferprovision!

DIE WOHNUNG TOP 22

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß des Projekts und ist südseitig ausgerichtet – dadurch profitieren alle Räume von hervorragender natürlicher Lichtzufuhr. Die durchdachte Grundrissgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen diese Einheit besonders attraktiv.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne, einem Doppelwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Toilette ist komfortabel vom Vorraum aus zugänglich. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, offene Wohnküche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Die hochwertige, vollintegrierte Einbauküche stammt von Miele und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Zwei helle Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte; in sämtlichen Räumen sorgen bodentiefe Fenster für eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Einheit sind zwei Balkone:

- Eine Loggia die direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist.
- Ein weiterer Balkon, der vom zweiten Schlafzimmer aus betreten werden kann.

Abgesehen von den beiden Freiflächen entspricht die Raumaufteilung weitgehend der oben beschriebenen Referenzwohnung – mit dem zusätzlichen Vorteil der Südausrichtung im 2. Obergeschoß und damit optimalen Lichtverhältnissen über den Tag.

DAS PROJEKT

In einer ausgezeichneten Wohnlage in der Nähe vom Donau Zentrum, Kirschblütenpark und der Alten Donau entsteht ein Neubauprojekt mit 178 Wohneinheiten. Die grüne aber dennoch perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebundene Lage macht den Standort für Wohnungssuchende besonders interessant. Das Projekt auf einem Eckgrundstück besteht aus 3 Stiegen und hat bis zu 9 oberirdische Stockwerke. Eine große Tiefgarage, eine Waschküche und ein Kinderspielplatz im Innenhof vervollständigen das Angebot. In jedem Geschoss sind ein bis zwei KIWA bzw. KIWA / Fahrradabstellräume geplant. Die Heizung erfolgt ökologisch über Fernwärme. Die Wohnungen werden bezugsfertig mit Einbauküchen übergeben.

DIE AUSSTATTUNG

Alle Wohneinheiten werden mit hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen und Feinsteinzeug-Belägen in den Nassräumen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung ist in allen

Räumen eingebaut.

Alle Fenster und Türen verfügen über elektrisch bedienbare Raffstores oder Rollläden (EG).

Die Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten im 60x60 Format.

Weitere Details finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

DIE LAGE

Die Lage in Kagran ist einerseits durch die sehr gute Infrastruktur gekennzeichnet, andererseits durch die grüne Umgebung. Die U-Bahn-Haltestelle U1 Kagran sowie das große Einkaufszentrum in Wien, das Donau Zentrum, sind ca. 750 Meter entfernt. Die Alte Donau erreichen Sie in 10 Minuten zu Fuß. Ebenso verkehren in der unmittelbaren Umgebung die Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie die Buslinie 27A. Im Radius von wenigen Hundert Meter sind Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden. Darüber hinaus findet man ein breitgefächertes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie. Auch Kindergärten und Schulen, wie z.B. die internationale Schule VIS, befinden sich in der Nähe.

Preisübersicht Wohnung Top 22

Preis für Eigennutzer (Selbstnutzer):

Wohnung: € 443.720,-

Küche: € 10.800,- (inkl. USt)

Optionaler Garagenplatz: € 27.500,-

Preis für Anleger bzw. Käufer mit Vorsteuerabzug:

Wohnung: € 404'200 netto

Küche: € 9.000,- netto

Optionaler Garagenplatz: € 25.000,- netto

Hinweis: Der Kauf ist provisionsfrei für die Käufer, die Käuferprovision wird vom Abgeber getragen.

Nach der Anfrage erhalten Sie die Preisliste der verfügbaren Wohnungen im Projekt!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 25.85 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.72

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: