



#0001008666

Neubau 2-Zimmer Loggiawohnung - Nähe UNO City/ Donauzentrum

1220 Wien



Kaufpreis: 300.000,00 €
Wohnfläche: 54,91 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



Alexander Jaksch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
alexander.jaksch@riv.at
+43 664 60 517 517 27





BESCHREIBUNG

Die Wohnung mit großer verglaster Loggia, im 2. Liftstock eines jungen und modernen Hauses, bietet eine bezugsfertige Ausstattung. Auf einer Nutzfläche von 62,91 m² werden 2 Zimmer, ein großes Bad, ein Abstellraum, Vorraum, WC und eine Loggia geboten. Die Wohnnutzfläche aufgeteilt auf die einzelnen Räume beträgt 54,91m².

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 2017 errichtet und liegt in perfekter Anbindung und zentraler Lage der Donaustadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Donauzentrum - Wiens größtes Shopping-/ u. Entertainment Center.

Die Highlights der bezugsfertigen Wohnung sind eine groß angelegte und verglaste Loggia mit rd. 8m², das Bad mit großzügiger Dusche und ausreichendem Platzangebot, sowie eine voll ausgestattete Küchenzeile. Als weiteres Extra verfügen die Wohnräume über eine volle Klimatisierung. Die groß angelegten Fensterflächen spenden ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung wird durch eine hochwertige Sicherheitstüre gesichert. Die Fenster sind teilweise mit elektrischen Raffstores ausgestattet.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Zur allgemeinen Nutzung stehen darüber hinaus ein Kinderspielraum, ein Kinderwagen-/ u.2 Fahrradräume, eine Waschküche zur Verfügung.

Die Wärmeaufbereitung der Wohnung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels Fernwärme.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 55 m ²
Nutzfläche	62,91 m ²
Gesamtfläche	ca. 63 m ²
Kellerfläche	ca. 1 m ²
Loggiafläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.03.2015
Gültig bis	05.03.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	28,56
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,90
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

MERKMALE

Lage	West	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
------	------	-------------------	---



Maklerservice & Bewertung

Sonderausstattung	Klimaanlage, Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Parkett
Möblierung	Unmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Keller	Kellerabteil, Vollunterkellert		



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	300.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	108,88 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	20,97 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	129,85 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	gemäß Vereinbarung Vertragserrichter
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	44.106,93 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Es bietet sich eine hervorragende Erreichbarkeit durch die zentrale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz an. Nächstgelegen befindet sich das Donauzentrum, mit angeschlossenen Gastronomiebereich. Die Shopping Mall mit seiner Vielfalt an Geschäften und einem großen Angebot an Gastronomie und Freizeitunterhaltung, zählt zu Wiens größtem Einkaufs- und Entertainmentcenter.

Ebenso umliegend, in Gehweite entfernt, befinden sich mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen.

Folgende Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind verfügbar:

U-Bahn: U1 Station - Kagran od. Kagraner Platz

Bus Linien: 22A, 26A, 27A, 93A 94A

Straßenbahn: Linien 25

Nächstgelegene Individualanbindung erfolgen über die Wagramer Straße und Donaustadtstraße - in 10 min. erreicht man die Anschlussstelle Wien-Reichsbrücke beim Vienna International Center zur A22 Donauufer Autobahn.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Oberbank

< 500m: BAWAG Filiale

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Wien Wagramer Straße 108

Einkauf

< 500m: Bipa Filiale 2212

< 500m: ANKER

< 1km: DZ Westfield Donau Zentrum

Bildung

< 500m: OVS Meißnergasse öffentliche Volksschule

< 1km: Bernoulligymnasium

< 1km: Vienna International School



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 1-16_](#)

[Top 1-16__001](#)

