



#00010089140003

Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Kaufpreis: 731.500,00 €

Wohnfläche: 118,89 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

nataliya.maystruk@riv.at

+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Diese hochwertigen Neubauwohnungen befinden sich in sehr guter Lage des 22. Bezirks im Norden Wiens, in direkter Nachbarschaft zum Kagraner Platz.

Die Wohnung Top 3 (Town House) ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über einen sehr praktischen Grundriss.

EG:

+ Vorraum ca. 5,57 m²

+ WC

+ Wohnzimmer ca. 34,18 m²

+ Kochnische ca. 10,20 m²

+ Terrasse ca. 11,26 m²

OG:

+ Gang ca. 8,67 m²

+ Zimmer 1 ca. 20,32 m²

+ Zimmer 2 ca. 11,54 m²

+ Zimmer 3 ca. 10,36 m²

+ Badezimmer ca. 5,26 m²

+ WC

Hier können Sie das Leben mit schöner Aussicht genießen und gleichzeitig die Vorzüge der hervorragenden Infrastruktur in der umliegenden Umgebung nutzen.

Die Wohnung kann auch als Anlegerobjekt gekauft werden VP: 660.100,- Euro.



Maklerservice & Bewertung

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Mag. Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

Die übergebene Vorschreibung für Betriebskosten wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden. *** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2025
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional)

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	31.10.2023
Gültig bis	30.10.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	23,10
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2

**Maklerservice & Bewertung**

Bäder	2	FLÄCHEN	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 119 m ²
Schlafzimmer	3	Kellerfläche	ca. 2 m ²
Terrassen	1	Terrassenfläche	ca. 11 m ²

Fliesen

Parkett

Fußbodenheizung

Personenaufzug

Dusche

Kabel / Satelliten-TV

Tiefgarage bei vielen Wohnungen möglich

Fernwärme

Fahrradraum

Neubaustandard

Trennwände Gipskarton

Glasfaseranbindung

Öffenbare Fenster

Mansarddach

Schlüsselfertig mit Keller

Doppel- / Mehrfachverglasung

Kinderspielplatz

Kunststofffenster

Bad mit WC

Stahlbeton



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	731.500,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	277,06 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	102,96 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten Lift	42,28 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	422,30 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	731.500,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

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

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

Diese Wohnung kann auch als Anlegerwohnung zu einem Preis von EUR 660.100,00 zuzüglich 20 % Ust erworben werden.

Die angegebenen Betriebskosten sind nur vorläufige Beträge und werden erst nach endgültiger Benützung exakt abgerechnet werden!



LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage unseres Projektes in der Klenaugasse verbindet Zuhause, Arbeit, Leben und Einkaufen perfekt. Die U1 Station „Kagraner Platz“, die Straßenbahnlinie 26 und der Bus 27A sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

In der direkten Nachbarschaft entsteht ein Supermarkt und das Westfield Donauzentrum bietet sich ebenfalls für Einkaufsbummel an. Die gesamte Gegend floriert und Sie profitieren von Nahversorgern, Schulen und Cafés in der unmittelbaren Umgebung.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis_MFH Klenaugasse 3_20231031](#)

[Top 3 EG](#)

[Top 3 OG](#)

