



#00010089140006

## Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Kaufpreis: 519.800,00 €

Wohnfläche: 79,07 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### 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 6 (Town House) ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über einen sehr praktischen Grundriss.

### EG:

- + Vorraum ca. 6,10 m<sup>2</sup>
- + WC ca. 4,11 m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer ca. 20,15 m<sup>2</sup>
- + Kochnische ca. 6,00 m<sup>2</sup>
- + Abstellraum ca. 4,60 m<sup>2</sup>
- + Terrasse ca. 23,06 m<sup>2</sup>
- + Garten ca. 25,68 m<sup>2</sup>

### OG:

- + Gang ca. 8,08 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 1 ca. 20,42 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 2 ca. 11,36 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 3 ca. 10,12 m<sup>2</sup>
- + Badezimmer ca. 5,26 m<sup>2</sup>
- + Abstellraum ca. 0,99 m<sup>2</sup>
- + 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: 467.800,- Euro.

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](mailto: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 <sup>2</sup> /a)	23,10
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2



**Maklerservice & Bewertung**

Bäder	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Terrassen	1	Terrassenfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
		Gartenfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>

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	519.800,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	201,72 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	74,96 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	30,79 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	307,47 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	519.800,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Diese Wohnung kann auch als Anlegerwohnung zum Preis von EUR 467.800,00 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 6 EG](#)

[Top 6 OG](#)

