



#00010089140011

## Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Kaufpreis: 423.500,00 €

Wohnfläche: 66,19 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### 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 11 ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über einen sehr praktischen Grundriss.

Aufteilung:

- + Vorraum ca. 7,19 m<sup>2</sup>
- + Wohnküche ca. 27,89 m<sup>2</sup>
- + Zimmer ca. 21,33 m<sup>2</sup>
- + Bad ca. 5,11 m<sup>2</sup>
- + WC ca. 1,86 m<sup>2</sup>
- + Abstellraum ca. 2,81 m<sup>2</sup>
- + Loggia ca. 6,07 m<sup>2</sup>
- + Balkon ca. 4,76 m<sup>2</sup>

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: 379.700,- 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

### 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	2
Bäder	1
Toiletten	1

**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Loggien	1	Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Balkone	1	Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
		Loggiafläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Balkonfläche	ca. 5 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	423.500,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	170,13 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	63,22 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten Lift	25,97 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	259,32 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	423.500,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

Diese Wohnung kann auch als Anlagewohnung erworben werden.

Anleger-Kaufpreis: 379.700,00 € zzgl. Ust.

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](#)

[Plan Top 11\\_001](#)

[Plan Top 11](#)

