



#00010089140012

## Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Kaufpreis: 956.900,00 €

Wohnfläche: 128,38 m<sup>2</sup>

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 25 ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über einen sehr praktischen Grundriss.

Aufteilung:

- + Vorraum ca. 6,47 m<sup>2</sup>
- + Wohnküche ca. 48,15 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 1 ca. 13,64 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 2 ca. 11,88 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 3 ca. 21,87 m<sup>2</sup>
- + Bad ca. 3,87 m<sup>2</sup>
- + WC ca. 1,44 m<sup>2</sup>
- + Bad/WC 9,11 m<sup>2</sup>
- + Abstellraum 1 ca. 1,84 m<sup>2</sup>
- + Abstellraum 2 ca. 7,44 m<sup>2</sup>
- + Terrasse 1 ca. 10,63 m<sup>2</sup>
- + Balkon 1 ca. 6,44 m<sup>2</sup>
- + Terrasse 2 ca. 10,64 m<sup>2</sup>
- + Balkon 2 ca. 6,44 m<sup>2</sup>
- + Dachterrasse ca. 63,99 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: 861.800,- 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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>

### 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	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	3
Balkone	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	956.900,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	369,41 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	137,28 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten Lift	56,39 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	563,08 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	956.900,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

Diese Wohnung kann auch als Anlagewohnung erworben werden.

Anleger-Kaufpreis: 861.800,00 € 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 25](#)

[Plan Top 25\\_001](#)

[Plan Top 25 Dachterrasse](#)

[Plan Top 25 Dachterrasse\\_001](#)

