



#00010089140012

## Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Purchase price: 956.900,00 €  
Living Area: 128,38 m<sup>2</sup>  
Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## DESCRIPTION

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! \*\*\*



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2025
Construction status	Under Construction
Heating	District Heating: District Heating

### AREAS

Living Area	ca. 128 sqm
Cellar Area	ca. 5 sqm
Balcony Area	ca. 13 sqm
Terrace Area	ca. 85 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	31.10.2023
Valid until	30.10.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,10
HWB Class	 A
fGEE Value	0,73
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	3
Balconies	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



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	956.900,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	369,41 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	137,28 € incl. VAT
--------------	--------------------

Running costs Lift	56,39 € incl. 10% VAT
--------------------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	563,08 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	956.900,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

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!



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Energieausweis\\_MFH Klenaugasse 3\\_20231031](#)

[Plan Top 25](#)

[Plan Top 25\\_001](#)

[Plan Top 25 Dachterrasse](#)

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

