



#00010089140023

## Neue Eigentumswohnungen Nähe U 1 beim Schrickpark

1220 Wien



Purchase price: 537.500,00 €

Living Area: 74,93 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

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

Aufteilung:

- + Vorraum ca. 6,26 m<sup>2</sup>
- + Wohnküche ca. 34,15 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 1 ca. 13,55 m<sup>2</sup>
- + Zimmer 2 ca. 13,64 m<sup>2</sup>
- + Bad ca. 5,48 m<sup>2</sup>
- + WC ca. 1,85 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: 488.700,- 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! \*\*\*





## 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

### 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	3
Bathrooms	2
Toilets	1

**Maklerservice & Bewertung**

Bedrooms	2	<b>AREAS</b>	
Loggias	1	Living Area	ca. 75 sqm
Balconies	1	Cellar Area	ca. 3 sqm
		Loggia Area	ca. 6 sqm
		Balcony Area	ca. 5 sqm

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	537.500,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	189,56 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	70,45 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs Lift	28,93 € incl. 10% VAT
--------------------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	288,94 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	537.500,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

Diese Wohnung kann auch als Anlagewohnung erworben werden.

Anleger-Kaufpreis: 488.700,00 € 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 23\\_001](#)

[Plan Top 23](#)

