

**Neuer Preis! - Single- bzw. Starterwohnung mit 2 Zimmer  
inkl. PKW-Stellplatz - Erstbezug! auch für Anleger  
geeignet!**



a

**Objektnummer: O2100163983**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

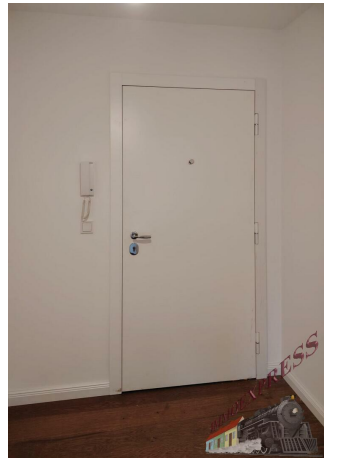
H +43 676 37 91 738

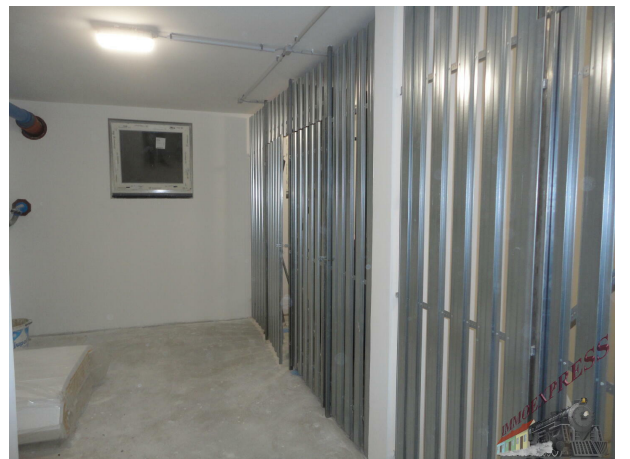
F +43 (1) 688 02 74

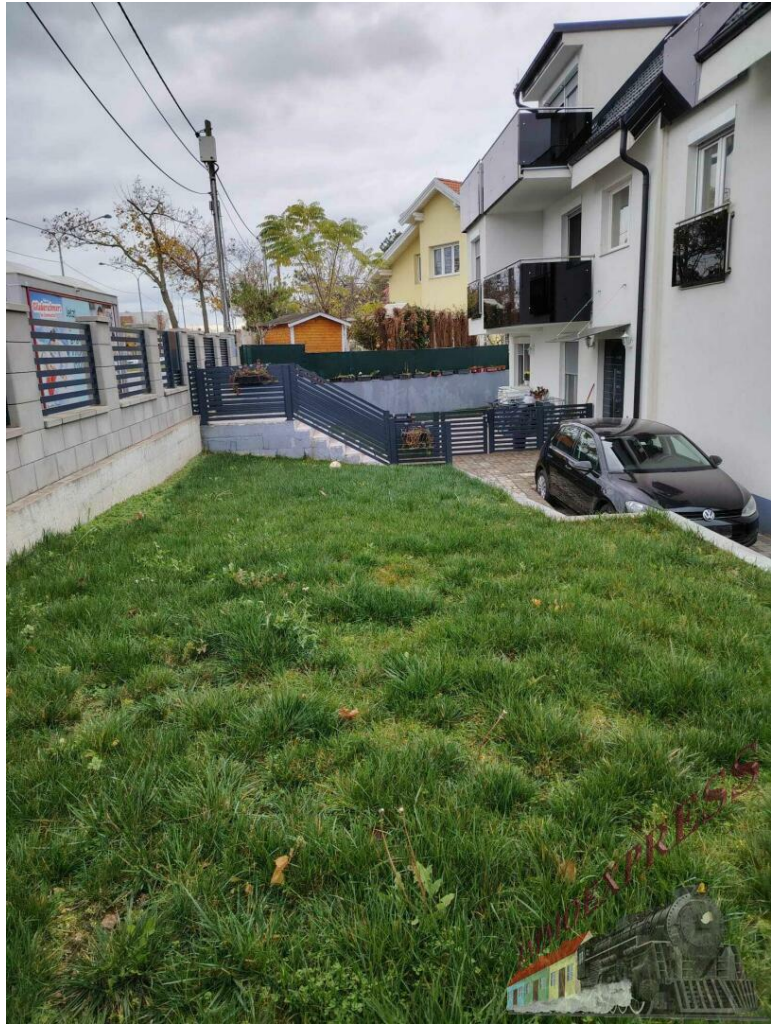
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine 2-ZimmerWohnung mit ca. 41m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bezirksteil Kagran mit guter öffentlicher Anbindung?

In einem Wohnhaus auf Eigengrund?

Willkommen bei diesem Neubauprojekt im 22. Bezirk in der Eipeldauer Straße 24.

Im Neubau befinden sich aufgeteilt auf 3 Stockwerke in Summe 6 Wohnungen. Es befinden sich 3 KFZ-Stellplätze (davon 2 Garagenplätze) am Objekt. Vor dem Haus gibt es einen kleinen Grünbereich.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und verfügt über 41,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung ist nach Norden und Osten orientiert.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 4,11m<sup>2</sup>
- Bad/WC ca. 3,88m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 20,73 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,69 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

Fußbodenheizung (Gaszentralheizung im KG), Sicherheitstüre, Parkettböden in den Zimmern, Fliesen in den Sanitärräumen.

3-fach Verglasung bei den Fenstern, Außen-Jalousien.

Ein Kellerabteil mit ca. 4m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeteilt.

Ein KFZ-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

### **Perfekte Lage & Optimale Verkehrsanbindung:**

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert, mit der U-Bahn Linie U1, eine schnelle Erreichbarkeit des Donauzentrums, der alten Donau und des Stadtzentrums (Stephansplatz) innerhalb von wenigen Minuten.

\* U-Bahn-Linie U1 "Kagraner Platz" und „Rennbahnweg“ in näherer Umgebung gelegen

\* Autobuslinie 27A, 31A ums Eck

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.