

**Zwischen Alter Donau & U1 Kagran: Erstbezugswohnung  
nahe Donau Zentrum & UNO-City**



20240314\_132156

**Objektnummer: 124261\_17**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Arakawastraße 3                              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                              |
| Land:                         | Österreich                                   |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt |
| Baujahr:                      | 2023   |
| Wohnfläche:                   | 51,06 m <sup>2</sup>                         |
| Nutzfläche:                   | 57,81 m <sup>2</sup>                         |
| Gesamtfläche:                 | 57,81 m <sup>2</sup>                         |
| Zimmer:                       | 2  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Balkone:                      | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a             |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                                       |
| Kaufpreis:                    | 304.900,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |  |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich

TOP 40



## Objektbeschreibung

Immobilieninvestment: Erstbezugswohnung zwischen Alter Donau, U1 Kagran & UNO-City  
Inkl. kostenlose Erstvermietung Warum Immobilien als Investment? 1. Gut steuerbare  
Assetklasse – hohe Planbarkeit & Stabilität 2. Niedrige Finanzierungskosten – Immobilien  
bieten den Vorteil von günstigem Fremdkapital 3. Wertsicherung & Wertsteigerung –  
langfristiger Inflationsschutz & Wertsteigerung 4. Attraktive Rendite bei geringem Risiko – in  
Kombination mit einem starken Partner leicht liquidierbar Immobilien als essenzieller Baustein  
für Diversifikation & finanzielle Sicherheit! Arakawa – Investieren in Bestlage In einer der  
begehrtesten Lagen Wiens entsteht das hochwertige Wohnprojekt Arakawastraße – nur  
wenige Minuten von der U1 Kagran, dem Donau Zentrum und der UNO-City entfernt. Die 46  
modernen Eigentumswohnungen mit Freiflächen und 23 Tiefgaragenplätzen verbinden  
urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung. Top-Lage mit perfekter Anbindung: - U1 Kagran –  
schnelle Direktverbindung ins Stadtzentrum - Donau Zentrum – Wiens größtes  
Einkaufszentrum mit Gastronomie & Freizeitangebot - UNO-City & Vienna International School  
– perfekte Infrastruktur für internationale Mieter - Alte Donau & Kirschblütenpark – Erholung in  
unmittelbarer Nähe Hochwertige Ausstattung für langfristigen Werterhalt: - Eichenparkett &  
Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort - Moderne Küchen mit Markengeräten von  
Miele - Stilvolle Bäder mit Laufen- & Hansgrohe-Armaturen - Dreifach verglaste Fenster &  
elektrischer Sonnenschutz - Nachhaltigkeit & Energieeffizienz - Fernwärme &  
Vollwärmeschutzfassade – geringe Betriebskosten - Energieeffizienzklasse B (23,3 kWh/m<sup>2</sup>a),  
Gesamtenergieeffizienzfaktor A (0,74) Ihre Investition mit Zukunftspotenzial: 2-3 Zimmer  
Wohnungen (34–88 m<sup>2</sup>) – perfekte Größe für Anleger & Eigennutzer Hervorragende  
Vermietbarkeit dank idealer Lage & Ausstattung Mietenpool & Rundum-Sorglos-Paket für  
stressfreie Verwaltung Betriebskosten netto: € 2,08 / m<sup>2</sup> Betriebskosten brutto: € 2,29 / m<sup>2</sup>  
Rücklagen: € 0,87 / m<sup>2</sup> Jetzt informieren & Besichtigung vereinbaren!