

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



20240314_115747

Objektnummer: 124261_2

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostrasse 5a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	49,84 m ²
Nutzfläche:	57,93 m ²
Gesamtfläche:	57,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	300.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







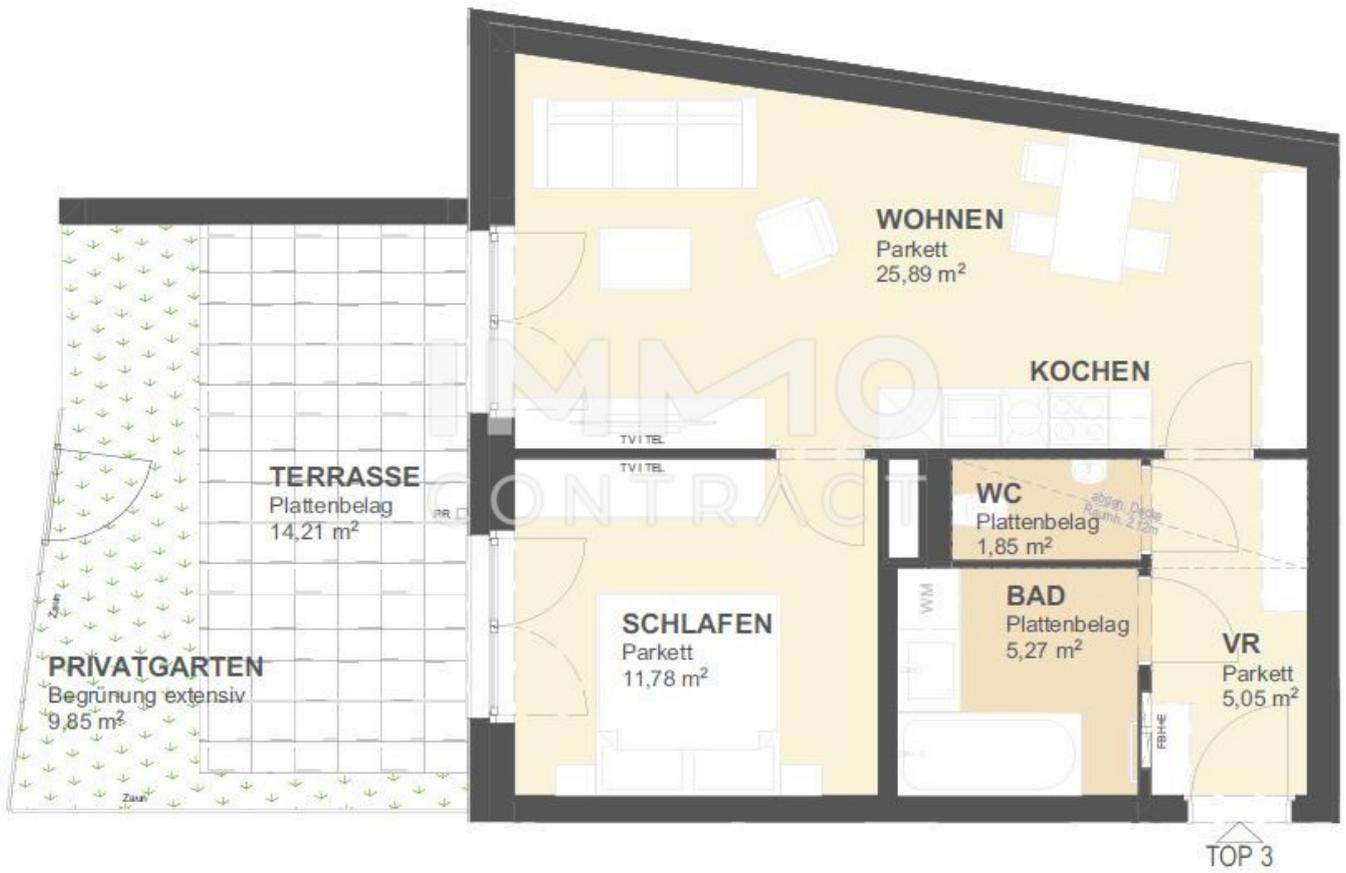
Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Objektbeschreibung

Immobilieninvestment: Erstbezugswohnung zwischen Alter Donau, U1 Kagran & UNO-City
Top 3 ist derzeit für einen HMZ von 796,54€ netto vermietet. 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/m²a), Gesamtenergieeffizienzfaktor A (0,74) Ihre Investition mit Zukunftspotenzial: 2-3 Zimmer Wohnungen (34–88 m²) – perfekte Größe für Anleger & Eigennutzer
Hervorragende Vermietbarkeit dank idealer Lage & Ausstattung Mietenpool & Rundum-Sorglos-Paket für stressfreie Verwaltung Betriebskosten netto: € 2,08 / m²
Betriebskosten brutto: € 2,29 / m² Rücklagen: € 0,87 / m² Jetzt informieren & Besichtigung vereinbaren!