

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



20240314_115957

Objektnummer: 124261_20

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Tokiostrasse 5A |
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 60,30 m ² |
| Nutzfläche: | 57,93 m ² |
| Gesamtfläche: | 57,93 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 25,78 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 25,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 355.700,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







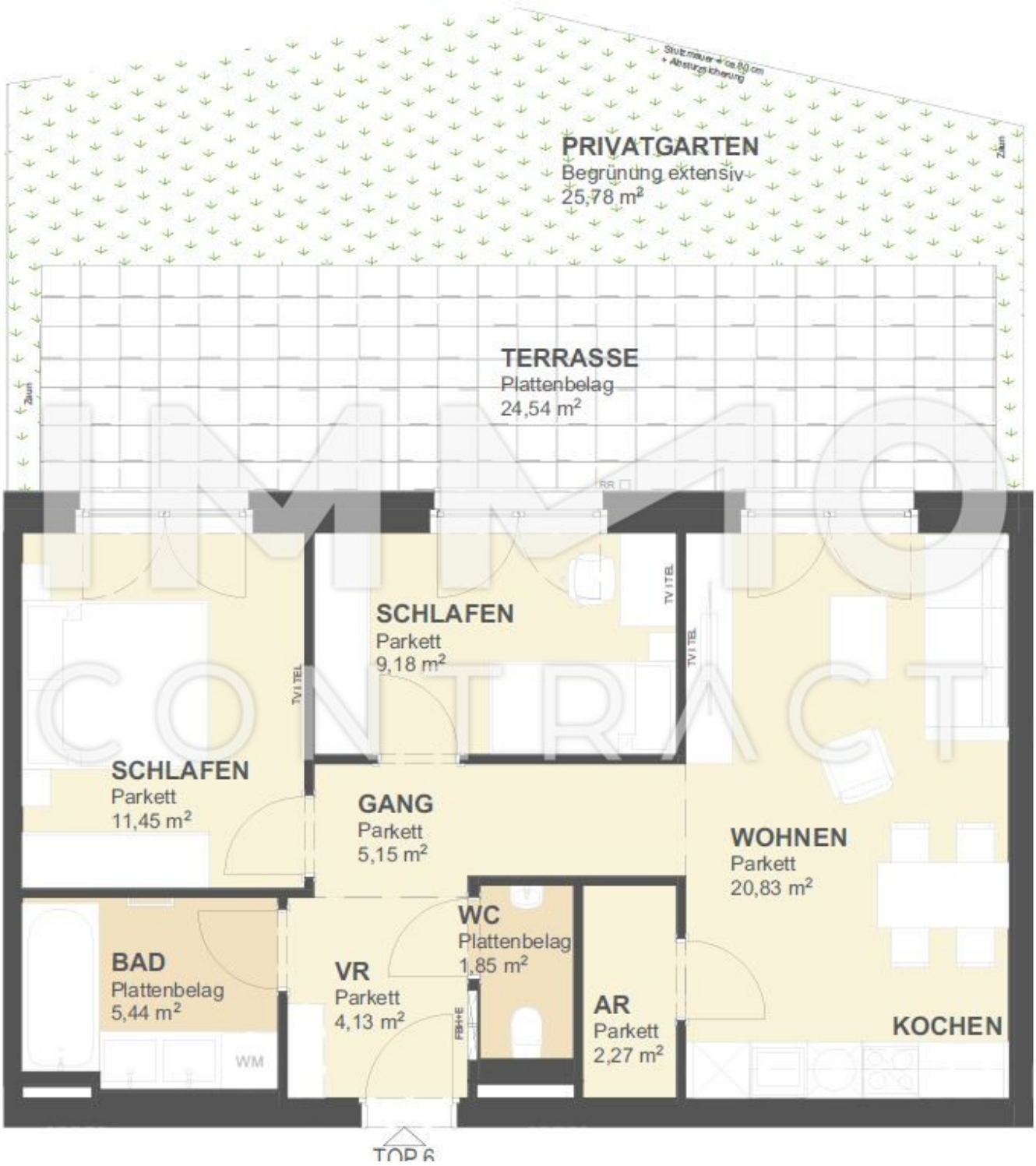
Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Objektbeschreibung

Immobilieninvestment: Erstbezugswohnung zwischen Alter Donau, U1 Kagran & UNO-City
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/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!