

**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 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



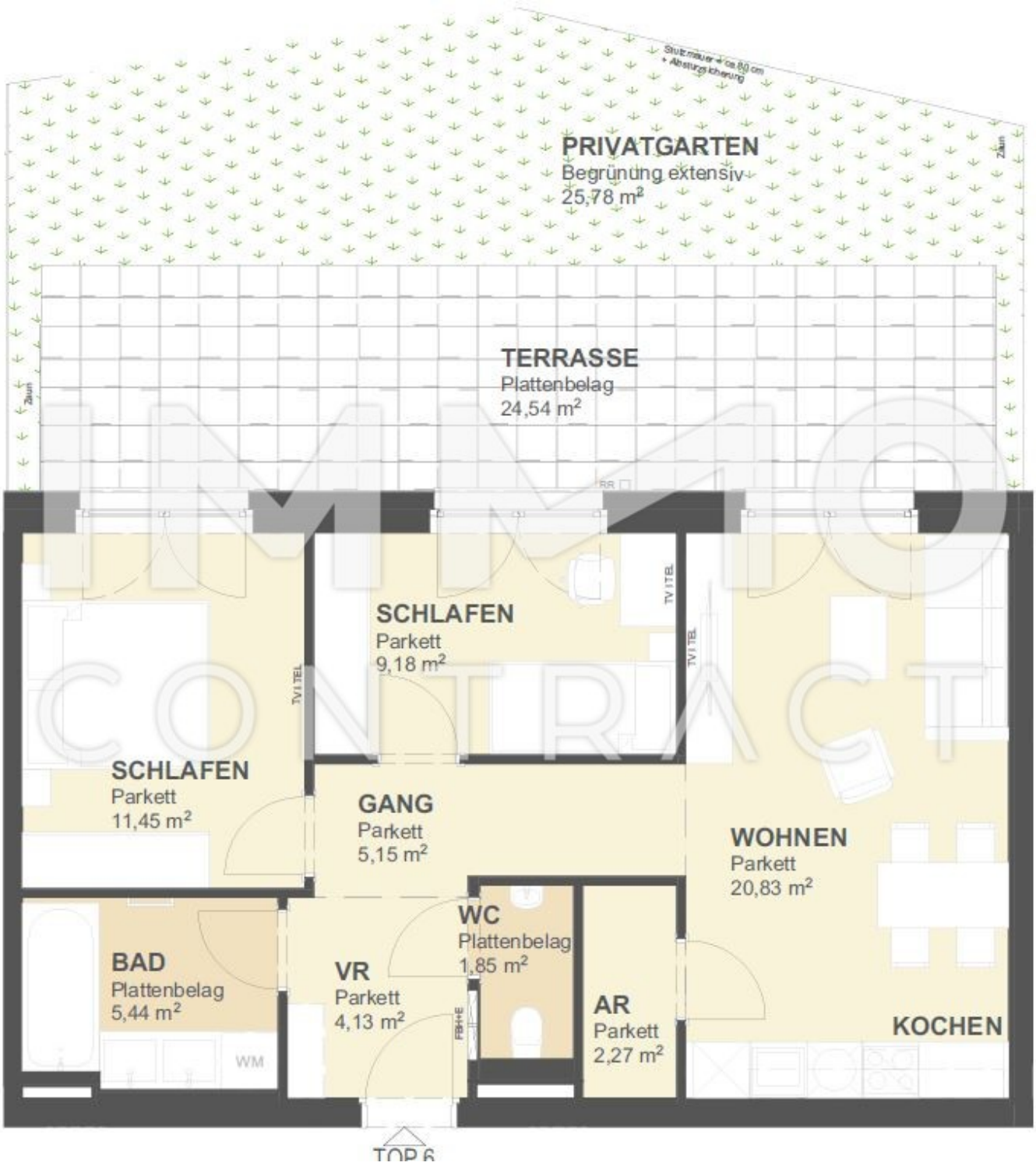
Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17









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!