

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



20240117\_151254

**Objektnummer: 124261\_62**

**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
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	80,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	432.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







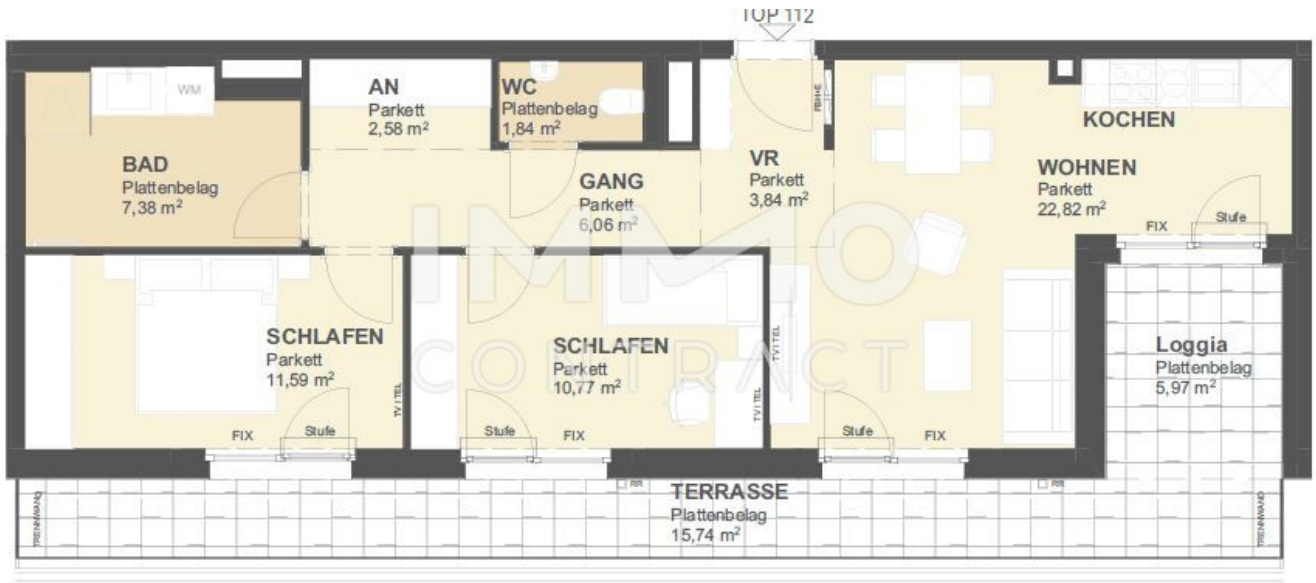
Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich



## Objektbeschreibung

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