

## Naturnah und zentral: Ihr Eigentum in Donaustadt



**Objektnummer: 82109**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arakawastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	628.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-422







Ausstattung gemäß Beschreibung, die angegebene Möblierung, ausgenommen 1 Küche je Top, Badwanne und/oder Dusche, Waschbecken und WC, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungswert. Preis + Fixkosten mit variablen Posten für Einbauten im Wohnraum abgesehen, die realisierten Zinsen enthalten eine Lagemehrwert. Alle angegebenen Gegenstände haben geschätzten Charakter. Änderungen der Küchenausstattung vorbehalten. Spielplatz und Gartenumgebung im Freizeitsport nicht enthalten. Druck und Zeichnung, sowie Inhalt und Inhalt bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind OMS - Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Zeichnung.

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING

Ansicht Anbauwohnung

Ansicht Treibebühne

Ansicht Hof

Ansicht Hof

Ansicht Hof

Übersicht

Anbauadresse 3, 1220 Wien 4 Obergeschoss

**TOP 22**

WNF 81,10 m²

Loggia 14,65 m²

Arbeits- Projektentwicklung  
Grosch & Co KG  
A-1030 Schwarzenbergplatz 5/1  
Tel. +43(0)1 513 12 41  
Fax +43(0)1 513 83 83  
Email: immobilien@j-g.com  
www.jg-immobilien.at

UNVERBUNDLICHE PLANKONTE

0 1 2

GRUNDRISS

18.03.2022 Index A

**MJM**

**EHL**

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Lebensqualität im Herzen des 22. Bezirks

Mit der Fertigstellung des Projekts in der Arakawastraße/Tokiostraße präsentieren wir ein modernes Wohnkonzept, das den Zeitgeist und die Bedürfnisse der heutigen Generation aufgreift.

Das Projekt überzeugt durch eine erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung und die attraktive Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Kirschblütenpark, weiteren Grünflächen und Sporteinrichtungen. Die Alte Donau ist ebenfalls schnell erreichbar und unterstreicht die hohe Lebensqualität, die den Standort für die aktuell stark nachgefragte Work-Life-Balance am Wohnungsmarkt beanspruchen wird.

### Die Fakten

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 3 Stiegehäuser
- Insgesamt 178 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 4 Apartments
- 23 Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Waschküche
- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>

### Die Ausstattung

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Elektrogeräten (Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug)
- Freundlich gestaltete Badezimmer

### Die Lage

Die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie die Buslinie 27A befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Donauzentrum sowie die U1-Linie – beides in weniger als 10 Minuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur 23 Minuten ins Stadtzentrum von Wien.

Zahlreiche Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die umfangreiche Infrastruktur des Donauzentrums und der Donaufelder Straße, die neben Einkaufsmöglichkeiten auch Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Ärzte umfasst.

Mit seiner hervorragenden Lage in einer ruhigen Seitengasse, der hervorragenden Verkehrsanbindung, der vielseitigen Infrastruktur und dem großen Freizeitpotenzial präsentiert sich das Projekt als moderner Wohnstandort im aufstrebenden 22. Bezirk.

**Fertigstellung: bereits bezugsfertig**  
**Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Lebensqualität im Herzen des 22. Bezirks**

Mit der Fertigstellung des Projekts in der Arakawastraße/Tokiostraße präsentieren wir ein modernes Wohnkonzept, das den Zeitgeist und die Bedürfnisse der heutigen Generation aufgreift.

Das Projekt überzeugt durch eine erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung und die attraktive Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Kirschblütenpark, weiteren Grünflächen und Sporteinrichtungen. Die Alte Donau ist ebenfalls schnell erreichbar und unterstreicht die hohe Lebensqualität, die den Standort für die aktuell stark nachgefragte Work-Life-Balance am Wohnungsmarkt beanspruchen wird.

### **Die Fakten**

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 3 Stiegehäuser
- Insgesamt 178 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 4 Apartments
- 23 Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Waschküche
- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>

### **Die Ausstattung**

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Elektrogeräten (Geschirrspüler, Einbauherd mit

- Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug)
- Freundlich gestaltete Badezimmer

Top 22 befindet sich im 4. Obergeschoß und umfasst ca. 88m<sup>2</sup> mit einem geräumigen Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Die Loggia ist über alle Wohnräume erschlossen. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

### **Die Lage**

Die Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie die Buslinie 27A befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Donauzentrum sowie die U1-Linie – beides in weniger als 10 Minuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur 23 Minuten ins Stadtzentrum von Wien.

Zahlreiche Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die umfangreiche Infrastruktur des Donauzentrums und der Donaufelder Straße, die neben Einkaufsmöglichkeiten auch Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Ärzte und umfasst.

Mit seiner hervorragenden Lage in einer ruhigen Seitengasse, der hervorragenden Verkehrsanbindung, der vielseitigen Infrastruktur und dem großen Freizeitpotenzial präsentiert sich das Projekt als moderner Wohnstandort im aufstrebenden 22. Bezirk.

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap