

## MIET- Perlen im 22. Bezirk Nahe U1 Kagraner Platz



Süd-West Ansicht

**Objektnummer: 118**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Sonstige                                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 182,85 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,70                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.921,25 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.500,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.172,77 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 545,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 151,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 597,48 €                                |

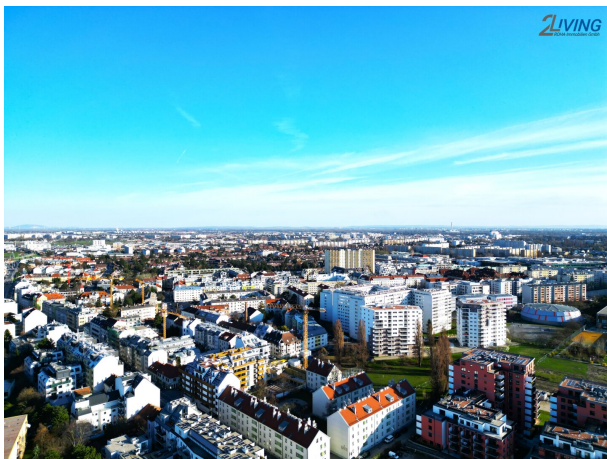
## Ihr Ansprechpartner



### **Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

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

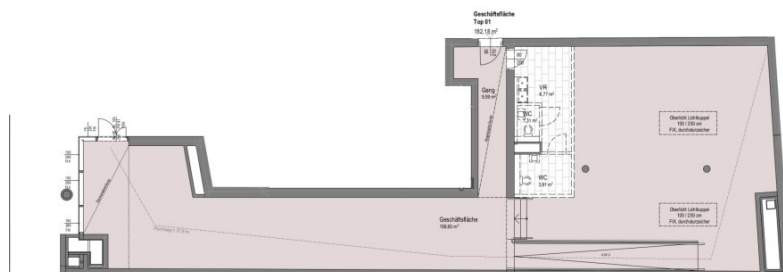




**TOP 01 EG**

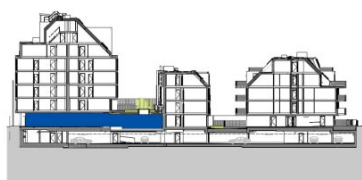
Geschäftsfläche

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Vorraum         | 8,78m <sup>2</sup>         |
| WC              | 1,31m <sup>2</sup>         |
| WC              | 3,91m <sup>2</sup>         |
| Gang            | 9,59m <sup>2</sup>         |
| Geschäftsfläche | 158,60m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>    | <b>182,18m<sup>2</sup></b> |



Erdgeschoss

Schnitt



WOHNHAUSANLAGE 1220 WIEN,  
"DONAUFEES 205"  
DONAUFLDERS STRASSE 205

Datum: 12.04.2024

Index Verkaufsplan: 06

Übersichtspläne sind schematische Darstellungen

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichter. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

## Objektbeschreibung

Im Fokus des Projekts mit seinen drei Bauteilen und insgesamt **65 Wohneinheiten** steht nicht nur die idyllische Lage nahe dem **Kirschblütenpark**, sondern auch eine nachhaltige **massive Bauweise**. Durch **Tiefenbohrung** und den Einsatz von **Photovoltaik** wird auf innovative Weise auf umweltfreundliche Energiequellen gesetzt.

Die Nähe zur **Alten Donau** und dem **Kagranner Platz U1** ermöglicht nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Wiens **Hot-Spots, wie den Stephansplatz, Wien Mitte, und den Westbahnhof**, sondern unterstreicht auch das Bestreben, in harmonischem Einklang mit der Natur zu leben. Aktuell ist das **Geschäftslokal** und vereinzelte **Wohnungen** verfügbar, die Gelegenheit für Interessierte, Teil dieses zukunftsorientierten Wohnprojekts zu werden und sich Ihren **Traum** vom Arbeiten und Wohnen zu erfüllen

Hier zu mieten oder zu kaufen zahlt sich aus. Denn die Kundschaft wohnt gleich nebenan oder über dem Lokal.

Wie angenehm es für alle Kund;innen sein könnte, wenn es nur einen Katzensprung zum Geschäftlokal der Wahl braucht.

Ob dieses Lokal eine Sport-Bar mit Spiel- und Wettmöglichkeiten, Bäckereifiliale, ein Tattoostudio, eine Drogerie, ein Fitnessstudio, ein Restaurant oder ein Bistro oder eine Bankfiliale wird, ist von Ihnen abhängig.

Die Lage ist ideal da es erst am Kagranner Platz nennenswerte Nahversorger und Angebote gibt. Doch genau diese Adresse ist umgeben von vielen Haushalten die derzeit noch wenig Geschäftslokale in nächster Nähe haben. Nutzen sie dies für sich.

Aktuell gibt es noch die Möglichkeit diverse Bodeninstallationen (Küche) nach Wunsch (sofern bauseits möglich) umzusetzen. Auch der Bodenbelag ist frei wählbar.

Es gibt die Möglichkeit zwischen Parkett, Feinsteinzeug Fliesen oder Teppichboden auszuwählen.

**It's time 2 Living!**

Auch Kauf anstatt Miete bietet sich bei diesem Lokal an, Nähere Infos zur Nettomiete können

gerne in einem persönlichen Termin besprochen werden.  
Aktuell sind noch Tiefgaragenplätze käuflich zu erwerben. Preis für einen Stellplatz Endnutzer € 28.000,- für Anleger exkl. USt. € 25.000,-

### **Ausstattungsstandard:**

Bei der Realisierung des Neubaus wird großer Wert auf eine **hochwertige Ausstattung** sowie langlebige Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Lift
- **3-fach - isolierverglaste Kunststofffenster** mit Alu-Deckschale
- Fußbodenheizung
- **Elektrische Außenrolläden**
- Echtholzfußboden (oder Fliesen in Feinsteigzeug)
- Nassräume mit Feinsteinzeug
- Innentüren Weiß
- hochwertige Sanitäreinrichtung

***NETTOMIETPREIS auf Nutzfläche gerechnet entspricht einem m<sup>2</sup> Preis von 13,70 € netto.***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap