

## Attraktives Anlegerwohnprojekt mit Top Infrastruktur in der Donaustadt



Symboldbild Zimmer

**Objektnummer: 3141\_2628**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,46 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,74                             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



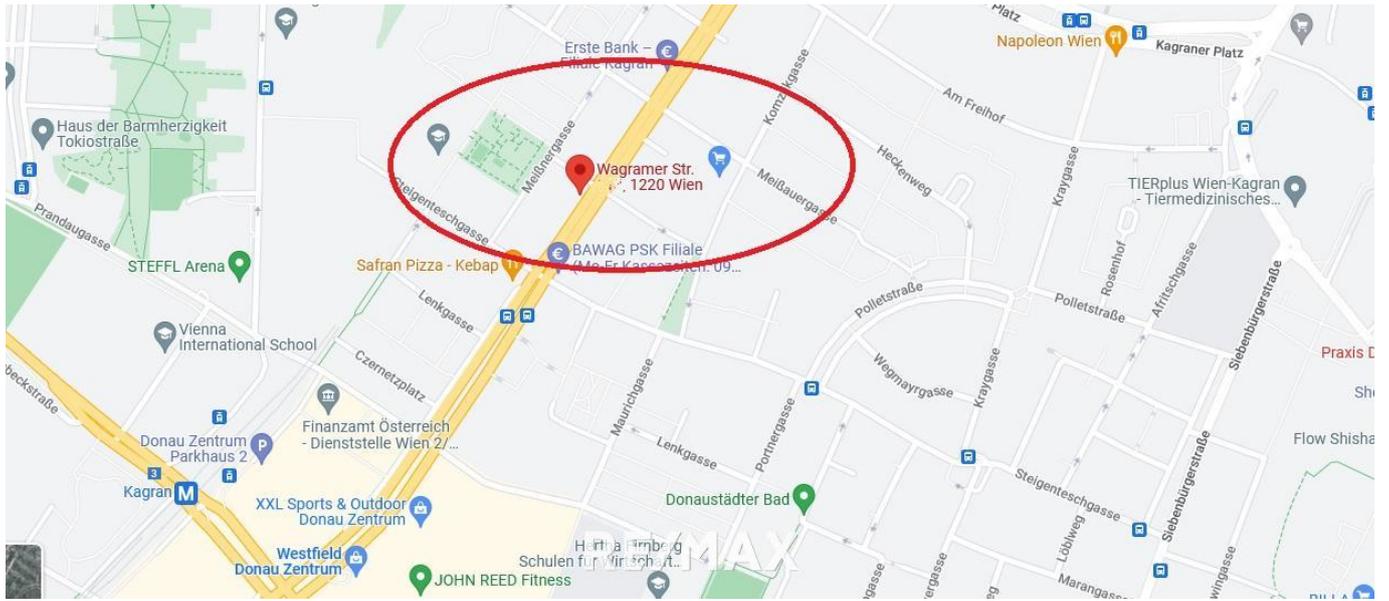
### **Mag. Manfred Zeilinger**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330 00  
H +43 664 332 08 00

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





## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 22. Bezirkes – Nähe Donauzentrum – entsteht dieses Top-Anlegerwohnprojekt mit insgesamt 53 Wohnungen zwischen 31 und 91 m<sup>2</sup> mit einem bis vier Zimmern, alle mit Freifläche - Loggia, Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die ausgezeichnete Lage mit direkter U-Bahn-Anbindung macht die Wohnungen für die Vermietung sehr attraktiv, auch eine touristische Kurzzeitvermietung ist möglich! In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Shoppingcenter Donauzentrum mit 260 Einzelhandels-, Gastro- und Freizeitbetriebe und die U-Bahn-Anbindung U1-Kagran sowie U1-Kagraner Platz und sind daher gut mit der Wiener City verbunden. Die vielen Freizeitmöglichkeiten an der Alten Donau (Bäder, Segel-, Elektro- und Tretboote, Surfschule, zahlreiche Lokale) und der Donauinsel genießen die Bewohner dieser Gegend. Alle Wohnungen können natürlich auch zur Eigennutzung erworben werden, gerne informieren wir Sie über die jeweiligen Verkaufspreise für Eigennutzer. Die Anlegerwohnung wird mit Erstvermietungsgarantie angeboten, ein Rund-um Service Paket kann optional dazu genommen werden (Vermarktung und Vermietung der Wohnung, Kautionsverwaltung, Mietanpassungen, Reparaturservice, ...) - Eigengrund - 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen - Alle Wohnungen mit Freifläche (Loggia, Balkon oder Terrasse) - Fußbodenheizung über Fernwärme - Sonnenschutz mit manueller Bedienung - 14 Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze - Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen - U1-Kagran bzw. U1-Kagraner Platz und Shoppingcenter Donauzentrum in „Gehweite“ - Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte..) - Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. CINEPLEX mit 13 Kinosälen; Eishalle, Aktivpark Kagran)

**Ausstattung** Eichen-Fertigteilparkett in den Aufenthalts- und Fliesen (30x60cm) in den Nassräumen. Optional kann auch ein Tiefgaragenplatz um netto EUR 30.000.- bzw. eine Standardküche um netto EUR 4.950.- dazu genommen werden. **Haben Sie schon eine Finanzierung?** Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können! Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen. Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 24.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme A

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.74

nergieeffizienz: