

## 4-Zimmer-APPARTEMENT mit Terrasse in einem Neubauprojekt in Kagran



Visualisierung 1

**Objektnummer: 2279\_2621**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bouvier**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

H +43 664 42 33 438

F +43 1 886 05 72

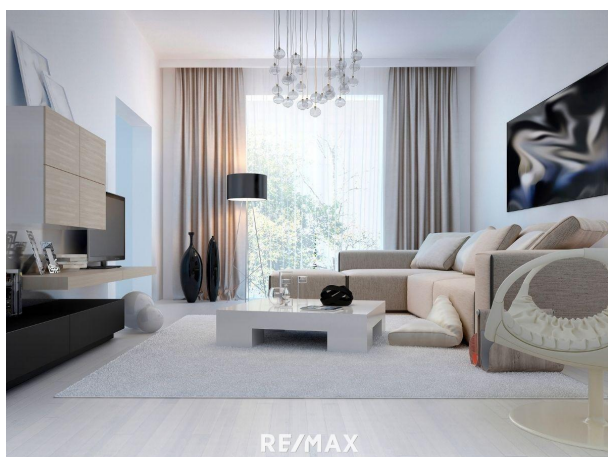


Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauausführung möglich





RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Ein Appartement im EG eines Neubauprojektes nahe Alte Donau und Donau Zentrum - OPTIMIERUNG DER RENDITE DURCH KURZZEITMIETE** - Preis für Anleger mit Vorsteuerabzug: € 445.000,- + Küche € 9.000,- = € 454.000,- Ein Garagenplatz kann für einen Kaufpreis von € 26.000,- dazu erworben werden. Provisionsfrei für den Käufer, der Abgeber zahlt die Käuferprovision! **DAS PROJEKT** In einer ausgezeichneten Wohnlage in der Nähe vom Donau Zentrum, Kirschblütenpark und der Alten Donau entsteht ein Neubauprojekt mit 178 Wohneinheiten. Die grüne aber dennoch perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebundene Lage, macht den Standort für Wohnungsuchende besonders interessant. Das Projekt auf einem Eckgrundstück besteht aus 3 Stiegen und hat bis zu 9 oberirdische Stockwerke. Eine große Tiefgarage, eine Waschküche und ein Kinderspielplatz im Innenhof vervollständigen das Angebot. In jedem Geschoss sind ein bis zwei KIWA bzw. KIWA / Fahrradabstellräume geplant. Die Heizung erfolgt ökologisch über Fernwärme. **DEFINITION KURZZEITMIETE** Der wohl größte und wesentlichste Unterschied zwischen der touristischen und der nicht touristischen Vermietung ist die Mietdauer! Rechtlich bewegt sich die Kurzzeitmiete von 1 Tag bis max. 6 Monate! Bleiben zum Beispiel Booking-Mieter/Airbnb-Mieter/Feratel-Mieter,etc. aufgrund des Städtetrips und des Urlaubs wegen in der Regel 1 bis max. 2 Wochen, bewohnen beruflich Reisende eine Wohnung zwischen 1 Monat und sechs Monaten. **FÜR EINE OPTIMALE RENDITE EMPFEHLEN WIR DIE AUSSCHÖPFUNG DES KANALS DER KURZZEITMIETE!** Die Wohnungen werden bezugsfertig mit Einbauküchen übergeben. **DIE AUSSTATTUNG** Alle Wohneinheiten werden mit hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen und Feinsteinzeug-Belägen in den Nassräumen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung ist in allen Räumen eingebaut. Alle Fenster und Türen verfügen über elektrisch bedienbare Raffstores oder Rollläden (EG). Die Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten im 60x60 Format. Weitere Details finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. **DIE WOHNUNG TOP Apartment 2 Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG und verfügt über 1 Terrasse mit insgesamt ca. 24,14 m<sup>2</sup>. Eine Küche mit 11,64m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden. Das Bad (4,58m<sup>2</sup>) ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Nebenan ist eine separate Toilette (2,18m<sup>2</sup>). Ein Abstellraum (4,86m<sup>2</sup>) ist vom Gang zugänglich. DIE LAGE** Die Lage in Kagran ist einerseits durch die sehr gute Infrastruktur gekennzeichnet, andererseits durch die grüne Umgebung. Die U-Bahn-Haltestelle U1 Kagran sowie das große Einkaufszentrum in Wien, das Donau Zentrum, sind ca. 750 Meter entfernt. Die Alte Donau erreichen Sie in 10 Minuten zu Fuß. Ebenso verkehren in der unmittelbaren Umgebung die Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie die Buslinie 27A. Im Radius von wenigen Hundert Meter sind Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden. Darüber hinaus findet man ein breitgefächertes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie. Auch Kindergärten und Schulen, wie z.B. die internationale Schule VIS, befinden sich in der Nähe. Nach der Anfrage erhalten Sie die Preisliste der verfügbaren Wohnungen im Projekt! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit

**vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:25.85 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:AFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.72Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: bewertung@remax-living.at Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder office@remax-living.at.**