

**Wohnqualität und Grünlage, was wünscht man sich mehr!  
Provisionsfreier Neubau-Erstbezug, Nähe  
Kirschblütenpark**



Hofansicht - visualisiertes Symbolbild

**Objektnummer: 00010067490004**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	88,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	102,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	642.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Jaksch

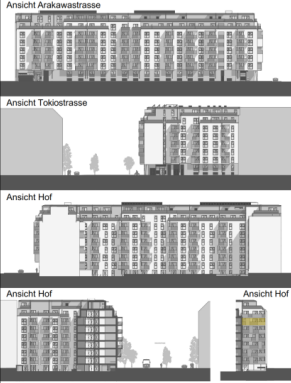
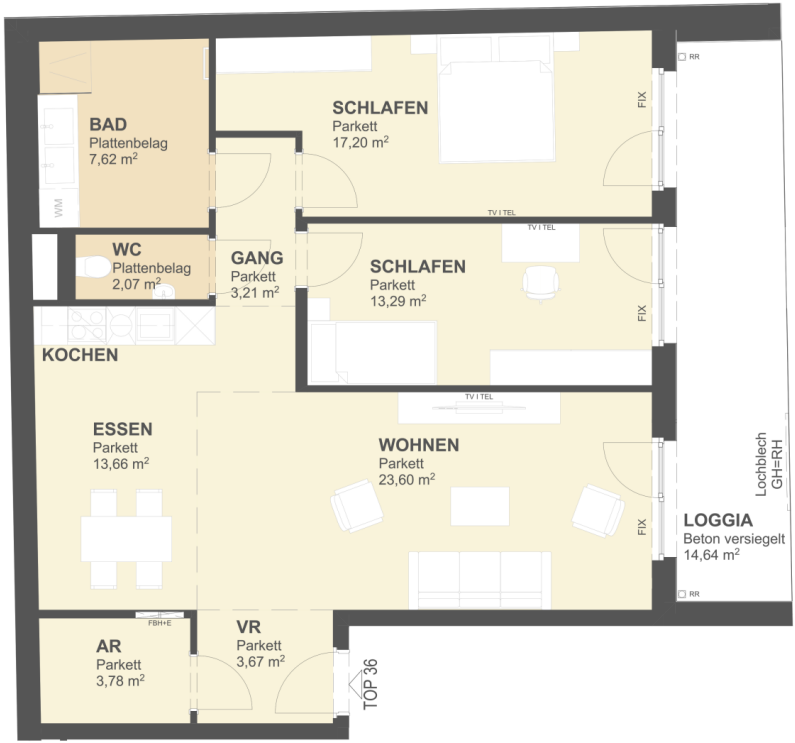
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 27

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







Arakawastrasse 3, 1220 Wien 6. Obergeschoss  
**TOP 36**  
**WNF 88,10 m²**  
 Loggia 14,64 m²

Arakawa Projektentwicklungs  
GmbH & Co KG  
 A-1030 Schwarzenbergplatz 5/7.1  
 Tel: +43(0)1513 12 41  
 Fax: +43(0)1513 83 63  
 Email: immobilien@b-p.com  
 www.bip-immobilien.at



UNVERBINDLICHE PLANKOPIE  
 0 1 2 3 4m 1:1

GRUNDRISSE  
 18.03.2022 Index A

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. P11 G = Fenster mit verglastem Parapet  
 TV / Talschloss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerenöffnung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Änderung der Kücheneinrichtung vorbehalten. Spielfeld- und Garderobengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten.  
 Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Ausstellung gemäß Bundesbescheidung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen Küche je Topf, Badewanne und – oder Dusche, Wäschekorb und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel.  
 Teilweise Anschluss an Wohnzonen ausgeführt, die restlichen Zonen erhalten eine Leerenrichtung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhafter Charakter. Änderung der Küchenausführung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten.  
 Druck- und Sachfehler, sowie inhaltliche und bauliche bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungspläne sind OMA – Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßstab gilt in jedem Fall der Kaufvertrag.

**BREITENEDER**  
 IMMOBILIEN ■ PARKING

ANSICHT ARAMKASTRASSE

ANSICHT TOKIOSTRASSE

ANSICHT HOF

ANSICHT HOF

ANSICHT HOF

LAGEPLAN

ARAMKASTRASSE 3 1020 WIEN

ÜBERSICHT 6. OBERGESCHOSS

KINDERBEGLEITUNG  
 4 WOHNEINHEITEN  
 4 FAMILIENWOHNEINHEITEN

Arbeits Projektleiter: JUP  
 GmbH & Co KG  
 A-1030 Schwandorf 1 A  
 Tel: +43(0)1 512 82 41  
 Fax: +43(0)1 512 82 83  
 Email: immobilen@jup.com  
 www.jup-immobilien.at

UNVERÄNDERLICHE P. ANWISPE

0 1 2 3 4 5m

GRUNDRISS

18.03.2022 [Index A]

## Objektbeschreibung

Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Kirschblütenpark, überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zudem offeriert der Standort durch zahlreiche weitere Grünflächen, Sporteinrichtungen und gute Erreichbarkeit der Alten Donau die nachgefragte Work-Life Balance am Wohnungsmarkt. Die Station „Kagran“ der U-Bahn Linie U1 sowie die Stationen der Straßenbahnlinien 2, 25, 26 und die Buslinie 27A sind in nur wenigen Gehminuten erreicht und bieten eine hervorragende Verbindung in die Innenstadt.

Das Donauzentrum, welches als das größte Einkaufszentrum Wiens bekannt ist, ist ebenso fußläufig in nur 10 Minuten zu erreichen. Unterstrichen wird die hohe Standortqualität des sich stetig entwickelnden 22. Gemeindebezirks durch ein vielfältiges Angebot an Lebensmittelgeschäften, Drogeriemärkten und Lokalen. Des Weiteren findet man vor Ort ein umfangreiches Schulangebot für alle Altersstufen, Kindergärten, Arztpraxen sowie Apotheken.

Der Projektstandort profitiert durch die Nähe zum neu angelegten Kirschblütenpark, welcher sich thematisch und botanisch im japanischen Stil präsentiert und eine außergewöhnliche Ruheatmosphäre, sowie Sport- und Erholungsräume bieten. Das Naherholungsgebiet „An der unteren Alten Donau“ ist sowohl öffentlich als auch zu Fuß gut zu erreichen und ist ein beliebtes Freizeitziel aller Altersgruppen. Insgesamt präsentiert sich das Projekt durch Lage, öffentliche Anbindung, Infrastruktur und Freizeitpotential als moderner Projektstandort im grünsten Bezirk Wiens.