

GREEN KAGRAN -Top 3-Zimmer Wohnung



IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso

Objektnummer: 4520

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m ²
Gesamtfläche:	86,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	474.000,00 €
Betriebskosten:	142,92 €
USt.:	14,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



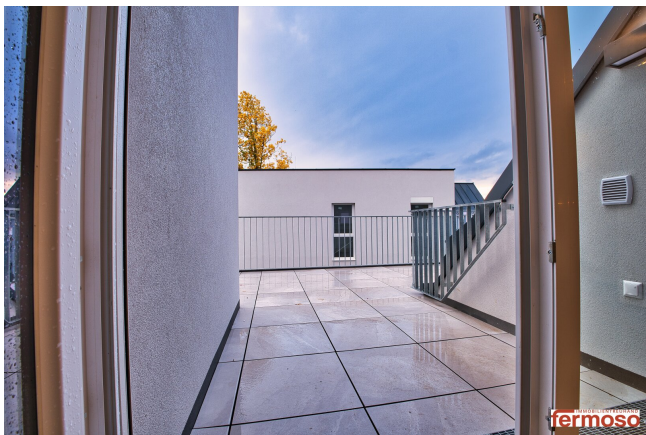
Peter Gruber













ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, insbesondere bei Änderungen der Wohnungskategorie, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

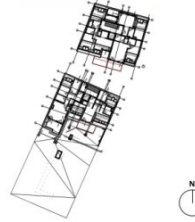
Für die Ausführung von Flächenarbeiten sind Material- und Mengenangaben in der Zeichnung zu entnehmen. Die angegebenen Mengen sind für die Ausführung der Arbeiten im Rahmen der Leistungsbeschreibung zu verstehen. Die Mengen sind für die Ausführung der Arbeiten im Rahmen der Leistungsbeschreibung zu verstehen. Die Mengen sind für die Ausführung der Arbeiten im Rahmen der Leistungsbeschreibung zu verstehen.

- LEGENDE:
- UK DECKENUNTERKANTE
 - D DREHFÜGEL
 - DK DREHKOPFFLÜGEL
 - FIX FIXVERGLASUNG
 - NG NURGLASTÜBLATT
 - PH PARAPETHÖHE
 - TW TERRASSENTRENNWAND
 - VR VORRAUM
 - AR ABSTELLRAUM



VERTRAGSPLAN

1220 Wien, Kagraner Platz 36A



STIEGE 1, TOP 1-10

DACHGESCHOSS	
Wohnfläche	71,46 m²
WNF	71,46 m²
Terrasse	8,67 m²
Balkon	6,75 m²
Einlagerungsraum	2,75 m²
Bauherr: Eigentümer	

VIVADO
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH
Trautnerhof 2 / 308-311
A-1010 Wien

Baubeauftrag

VIVADO
Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH
Trautnerhof 2 / 308-311
A-1010 Wien

Planung

SMAC SMART ARCHITECTURAL CONCEPTS KG
Kunigberggasse 37, A-1200 Wien
Studio: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien
T: +43 1 9673581 @: office@smac3.eu

Planungsphase

EINREICHPLAN Stand



Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **71,46 m² Wohnfläche**
- **15,42 m² Freifläche (Südausrichtung)**
- **1 Wohnküche, 2 Schlafzimmer**
- **Heizungsart: Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe**

Der Kagraner Platz hat eine Fläche von 4.000 Quadratmetern und wirkt damit wie eine Parkanlage. Es ist eine kleine und immer noch dörfliche Art des Hauptplatzes. Kagran war ursprünglich ein Dorf, welches vermutlich im 12. Jahrhundert entstanden ist. Zu jener Zeit war es üblich, in der Mitte der Hauptstraße eine Erweiterung einzubauen, die man Anger nannte, und die später für den Straßenverkehr genutzt wurde.

Es gibt Sträucher, Blumenbeete und Sitzgelegenheiten zum Verweilen und zum Kommunizieren. In dieser zentralen Lage entsteht unser wunderschönes Projekt mit 19 modernen Eigentumswohnungen mit Grünanteil. Verkehrstechnisch ideal gelegen durch die nahe U1 Station, für Eigennutzung oder langfristig gute Vermietung. Einen Katzensprung von Ihrer Wohnung entfernt befindet sich das bekannte Restaurant NAPOLEON mit einem eigenen Biergarten.

Eingebettet in eine grüne Umgebung mit super Verkehrsanbindung entstehen im Neubau 19 Eigentumswohnungen in höchster Wohnqualität. Greenkagran besticht durch eine optimierte Raumplanung mit Nutzflächen zwischen 33,30 und 80,06 m². Es entstehen kleine, ideal zu vermietende Wohnungen genauso, wie 3-Zimmer-Appartments mit Dachterrasse. Allen Wohnungen ist entweder eine Terrasse oder ein eigener Garten als Eigentum zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 9 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Ausstattung werden keine Kompromisse gemacht: Wand- und Bodenbeläge, Sanitärausstattung mit hochwertiges Steinzeug, Fußbodenheizung und hochwertige Qualität in allen Bestandteile. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe mit Grundwassernutzung.

Highlights:

- * Zentrale Wasser/Wasser-Wärmepumpe mit Grundwassernutzung
- * Fußbodenheizung

- * Parkettböden
- * Moderne Feinsteinzeug-Beläge in den Sanitärräumen
- * Kinderwagenabstellraum
- * Haus-Sat-Anlage

Wir weisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber und unsere Doppelmakler-Tätigkeit hin.

Gerne können wir Ihnen bei der **FINANZIERUNG** mit Rat & Tat zur Seite stehen.

Verschaffen Sie sich gerne mittels 360-Grad Rundgang einen ersten Eindruck.

360-Grad Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=it5YaFqGyHJ>

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap