

## 3 Zimmer Wohnung mit Dachterrasse am Kagranerplatz



**Objektnummer: 4841**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	86,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,92 €
<b>USt.:</b>	14,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



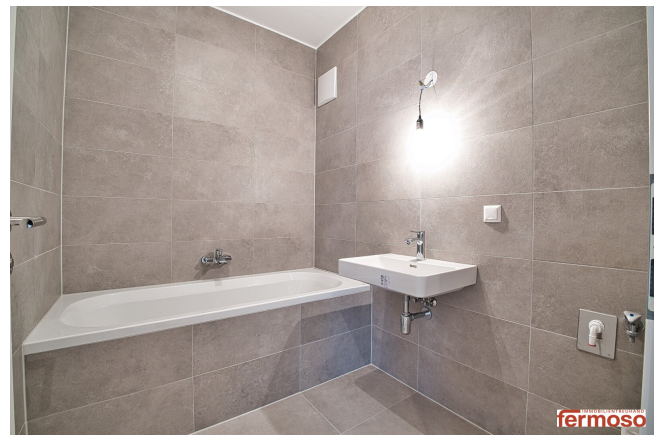
**Peter Gruber**





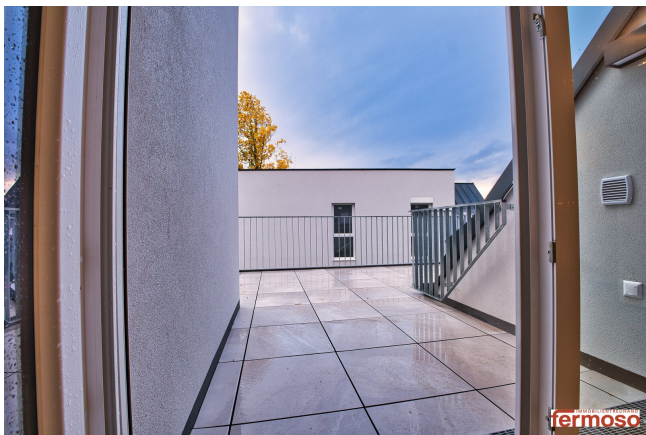


















**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, insbesondere weil sie Wohnungsmasse bzw. Wohnungszuordnung zum bestehenden Gebäude betreffen.

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. Änderungen sind im Vertrag zu vereinbaren. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

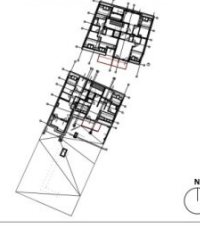
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

- LEGENDE:
- UK DECKENUNTERKANTE
  - D DREHFÜGEL
  - DK DREHKOPFFÜGEL
  - 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

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

Planung  
SMAC SMART ARCHITECTURAL CONCEPTS KG  
Küniglberggasse 37, A-1230 Wien  
Studio: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien  
T: +43 1 9673581 @: office@smac3.eu

Projekt-Nr. 19538

INREICHPLAN Stand

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

## **Eckdaten:**

- **71,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **15,42 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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