



#00010067490008

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

1220 Wien



Kaufpreis: 325.730,00 €

Wohnfläche: 46,16 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Alexander Jaksch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.jaksch@riv.at

+43 664 60 517 517 27





## BESCHREIBUNG

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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	31.12.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.01.2021
Gültig bis	25.01.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	25,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	325.730,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	325.730,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichtungsentgelt iHv 1,5 % vom Gesamtkaufpreis (zzgl. USt u. Barauslagen)
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnprojekt Arakawastraße/Tokiostraße befindet sich zentral im 22. Wiener Gemeindebezirk und bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu U-Bahn Linie U 1, den Straßenbahnlinien 2, 25, 26 und der Buslinie 27 A eine optimale Verkehrsanbindung. Ins Zentrum von Wien - Stephansplatz - gelangt man in nur 20 Minuten. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten das übergeordnete Straßennetz z.B. der A 23.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[ON5a Top 78\\_T\\_001](#)

[Geschoßplan 5.OG Tokiostraße 5A](#)

