



#00010082820019

**MODERN – NACHALTIG WOHNEN** in attraktiver Lage und  
hervorragender Anbindung, nächstgelegenen U1 Station -  
Provisionsfreier Neubau-Erstbezug

1220 Wien



Purchase price: 549.000,00 €

Living Area: 76,94 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

**YOUR CUSTODIAN**



Alexander Jaksch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.jaksch@riv.at  
+43 664 60 517 517 27





## DESCRIPTION

Das Projekt befindet sich im pulsierenden und vielfältigen 22. Wiener Gemeindebezirk in guter Lage mit zahlreichen Optionen zur Freizeitgestaltung.

So befindet sich beispielsweise die Alte Donau mit herrlichen Badeplätzen und die grüne Lobau mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen nur unweit der in Bau befindlichen Wohnhausanlage. Die Blumengärten und der Badeteich Hirschstetten bieten zukünftigen Bewohnern eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und tragen zur Work-Life-Balance bei.

Das Projekt besticht sowohl durch die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den Individualverkehr als auch durch die hohe Wohnqualität mit dörflichen Charakter dieser ruhigen Umgebung. Abgerundet wird die hohe Standortqualität durch das vielseitige Angebot an Lokalen, Lebensmittelgeschäften, medizinischer Versorgung sowie dem fußläufig gut erreichbaren Einkaufszentrum K1 am Kagraner Platz.

Fertigstellung ist geplant für August 2025.

Durch den Mix aus Eigentums- und Vorsorgewohnungen bietet das Projekt eine hervorragende Möglichkeit Wohnraum für Menschen jeden Alters und Lebensstils zu schaffen.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2024
Construction status	Under Construction
Construction Completion Date	01.08.2025
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Open (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 77 sqm
Weighted Area	84,89 sqm
Loggia Area	ca. 7 sqm
Balcony Area	ca. 1 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	31.03.2022
Valid until	30.03.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	21,70
HWB Class	 A
fGEE Value	0,75
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bedrooms	2
Loggias	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	549.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	549.000,00 €
-----------------	--------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

Kaufpreise von EUR 462.000,00 bis EUR 875.000,00 je nach Lage und Größe der Wohnung



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Projektstandort Am Langen Felde 24 befindet sich im pulsierenden und vielfältigen 22. Wiener Gemeindebezirk. Eine attraktive Lage und zahlreiche Optionen zur Freizeitgestaltung machen den Standort für Anleger und deren Mieter sowie für Eigennutzer besonders attraktiv. Die U1 Station "Kagranger Platz" sowie Straßenbahn- und Busstationen sind in nur wenigen Gehminuten erreicht und bieten dadurch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Straßenbahnlinie 26, Bus 22 A und 24 A 2 Gehminuten entfernt  
U1 Station Kagraner Platz und Bus 25A und 31 A 4 Gehminuten

Geschäfte und zahlreiche Restaurants, Bars und Kaffees sowie das Einkaufszentrum Donauzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[14. Energieausweis Kurz Am Langen Felde Stiege 2, Stiege 3. Stiege 4](#)

[Plan Top 3-11](#)

