



#00010082820022

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

1220 Wien



Kaufpreis: 518.000,00 €
Wohnfläche: 72,73 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum in Gründung |
| Baujahr | 2024 |
| Baustatus | Im Bau |
| Fertigstellungsdatum | 01.08.2025 |
| Heizung | Fernwärme: Fernwärme |
| Stellplätze | Freiplatz (optional) |

FLÄCHEN

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 72,73 m ² |
| Gewichtete Fläche | 79,97 m ² |
| Loggiafläche | ca. 7 m ² |
| Balkonfläche | ca. 1 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 31.03.2022 |
| Gültig bis | 30.03.2032 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 21,70 |
| HWB Klasse |  A |
| fGEE Wert | 0,75 |
| fGEE Klasse |  A |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Loggien | 1 |
| Balkone | 1 |

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 518.000,00 € |
|-----------|--------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 518.000,00 € |
|-----------------|--------------|

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

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



LAGE UND UMGEBUNG

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.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

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

[Plan Top 2-11](#)

