



#00010082820007

## Vorsorgewohnung in ausgezeichneter Lage und perfekter Anbindung zur U1 - Provisionsfreier Neubau-Erstbezug

1220 Wien



Kaufpreis: 447.000,00 €  
Wohnfläche: 73,52 m<sup>2</sup>  
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	Anlage / Vorsorge
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	01.08.2025
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche	77,74 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	447.000,00 € exkl. USt.
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	5.634,17 € exkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	447.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Kaufpreis von EUR 421.000,00 bis EUR 768.600,00 je nach Größe und Lage 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 3-18](#)

