



#00040038740005

## Neubauprojekt ARA Top 44

1220 Wien



Kaufpreis: 314.000,00 €

Wohnfläche: 50,97 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Gerfried Altmüller-Wiesenberger  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
altmueller@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 88007  
+43 50 6596 8007





## BESCHREIBUNG

Das Projekt bietet eine ideale Lage für die stark nachgefragte Work-Life-Balance auf dem Wohnungsmarkt. Dank seiner Nähe zum Kirschblütenpark, anderen Grünflächen, Sporteinrichtungen und der Alten Donau sowie exzellenten öffentlichen Verkehrsanbindungen ist es optimal positioniert.

Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie die Buslinie 27A sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zum Donauzentrum und zur U1 Linie, so dass das Stadtzentrum in nur 23 Minuten erreichbar ist.

Nahversorgungsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und werden durch das Donauzentrum und die Donaufelder Straße ergänzt. Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und Sporteinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe.

Insgesamt präsentiert sich das Projekt als moderner Standort im sich schnell entwickelnden 22. Bezirk, der durch seine Lage, öffentliche Anbindung, Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und die ruhige Seitengassenlage überzeugt.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2021
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 1 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.01.2021
Gültig bis	25.01.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,30
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	314.000,00 €
-----------	--------------

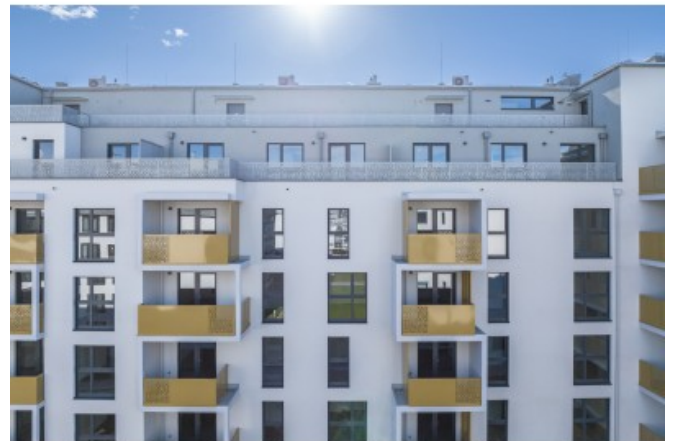
### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	314.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

