

Klenaugasse 5/69, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55980

Nähe U1 | 40m² Freifläche | Traumblick | DG im ERSTBEZUG



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U1 | 40m² Freifläche | Traumblick | DG im ERSTBEZUG



Lage

Kagranner Platz, Wagrainer Straße, Donaufelder Straße

In unmittelbarer Nähe zur Wagrainer Straße bzw zum Donauzentrum und **fußläufig** von der U1 Kagranner Platz entfernt, wurde ein Projekt mit rund 73 Eigentumswohnungen und mehreren Dachgeschosswohnungen im 1. bzw 2. Dachgeschoss.

Projekt - Dachgeschosswohnungen

- **Balkone, Terrassen oder Dachterrassen**
- **Mehrfach-Isolierte Glaselemente**
- **Wärmeversorgung mittels Fernwärme und Fußbodenheizung**
- **Klimaanlagen für die wärmeren Tage im 1. und 2. Dachgeschoss**
- **Gemeinschaftsraum und Garten zur allgemeinen Nutzung sowie Home-Office Bereich**

Highlights

- **Landhausdielen Fertigparkett, Eiche geklebt**
- **Sanitäreinrichtung der Marken Grohe, Laufen, Kaldewei**
- **WPC-Belag auf UK auf Stelzlager**
- **Velux Fenster und Sonnenschutz**

Außerdem gibt es noch elektrische Außenjalousien, qualitativ hochwertige Parkettböden in den Zimmern bzw Fliesen in den Bädern und Toiletten. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden Sie detaillierte Beschreibungen zu den vorhandenen Materialien. Bei Interesse stellen wir Ihnen diese gerne zur Verfügung.

Alle Wohneinheiten werden schlüsselfertig und ohne Küchen übergeben. Bei Interesse leiten wir Ihnen

gerne den Kontakt zu entsprechenden Küchenanbietern weiter.

Hausinterne Garagenstellplätze können erworben werden. Ansonsten gibt es neben Fahrrad- sowie Kinderwagenräumen und Einlagerungsräumen, auch noch einen

hauseigenen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, einen Gemeinschaftsraum und einen Home-Office Bereich.

Top 69 liegt im **2. Dachgeschoss (6. Stock)** und verfügt über 2 Zimmer und 1 Badezimmer. Die großzügige Freifläche (**Terrasse, Dachterrassen**) beträgt rund **40m²**. Von den Zimmern sowie von der Freifläche aus, hat man einen **wundervollen Weitblick** über Donaustadt. Die Wohnung ist **westlich ausgerichtet**.

Durch die unmittelbare Nähe zur Donaufelder Straße und Wagramer Straße sowie zur U1 Station Kagraner Platz, ist sowohl eine **hervorragende Nahversorgung** als auch **öffentliche Anbindung** (U1, Straßenbahnlinie 26, Buslinie 22A) gewährleistet. Das Donauzentrum und die Alte Donau sind fußläufig in rund 20 Minuten zu erreichen.

Bei Bedarf können noch Kfz- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

Öffentliche Anbindung: U1 Kagraner Platz, Kagran, Straßenbahnlinie 26 Saikogasse, Buslinie 22A Kagraner Platz

Wir freuen uns auf Ihre schriftlichen Anfragen und stehen für Rückfragen sowie zur Zusendung weiterführender Informationen und Unterlagen gerne zur Verfügung.

Kaufpreis

Wohnung: Eigennutzerpreis: EUR 379.000,-

Anlegernettopreis: EUR 359.000,- zzgl 20% USt

Bei Bedarf kann diese Wohnung auch inkl AIR-BNB Widmung sowie einer entsprechenden Verankerung im WEV erworben werden.

Stellplatz: Eigennutzerpreis: EUR 35.000,-

Anlegernettopreis: EUR 30.000,- zzgl 20% USt

Nebenkosten

Betriebskosten Wohnung: EUR 118,31,- inkl. USt / je Monat, Rücklage EUR 6,36,- / je Monat

Betriebskosten Stellplatz: EUR 13,70,- inkl. USt / je Monat

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vertragserrichtung: 1,8% des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen (ENGINDENIZ Rechtsanwälte)

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,3 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,61 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 39,91 m ²	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. DG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Terrassen:	3	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.11.2030
		HWB:	A+ 23,3 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,78

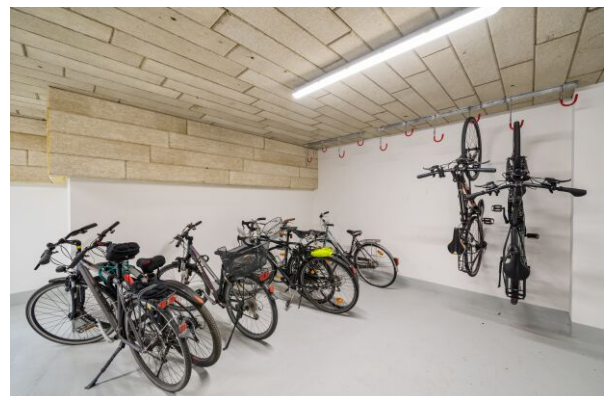
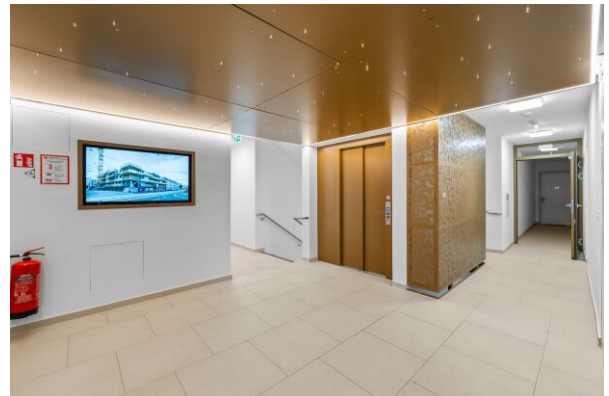
Ausstattung

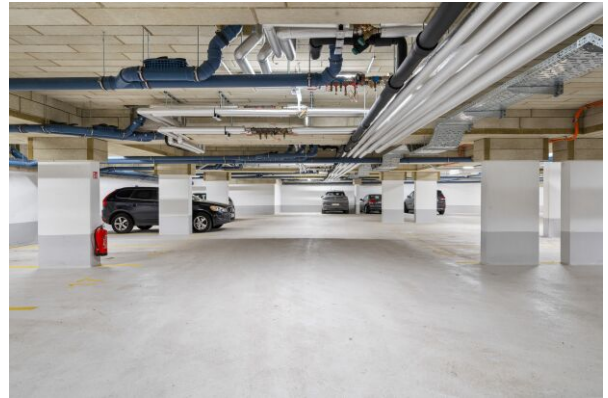
Bauweise:	Stahlbeton	Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Dachform:	Flachdach	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	379.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	107,56 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	6,36 €	Vertragserrichtungskosten:	1,8% zzgl USt und Barauslagen (ENGINDENIZ Rechtsanwälte)
Umsatzsteuer:	10,76 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	124,68 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

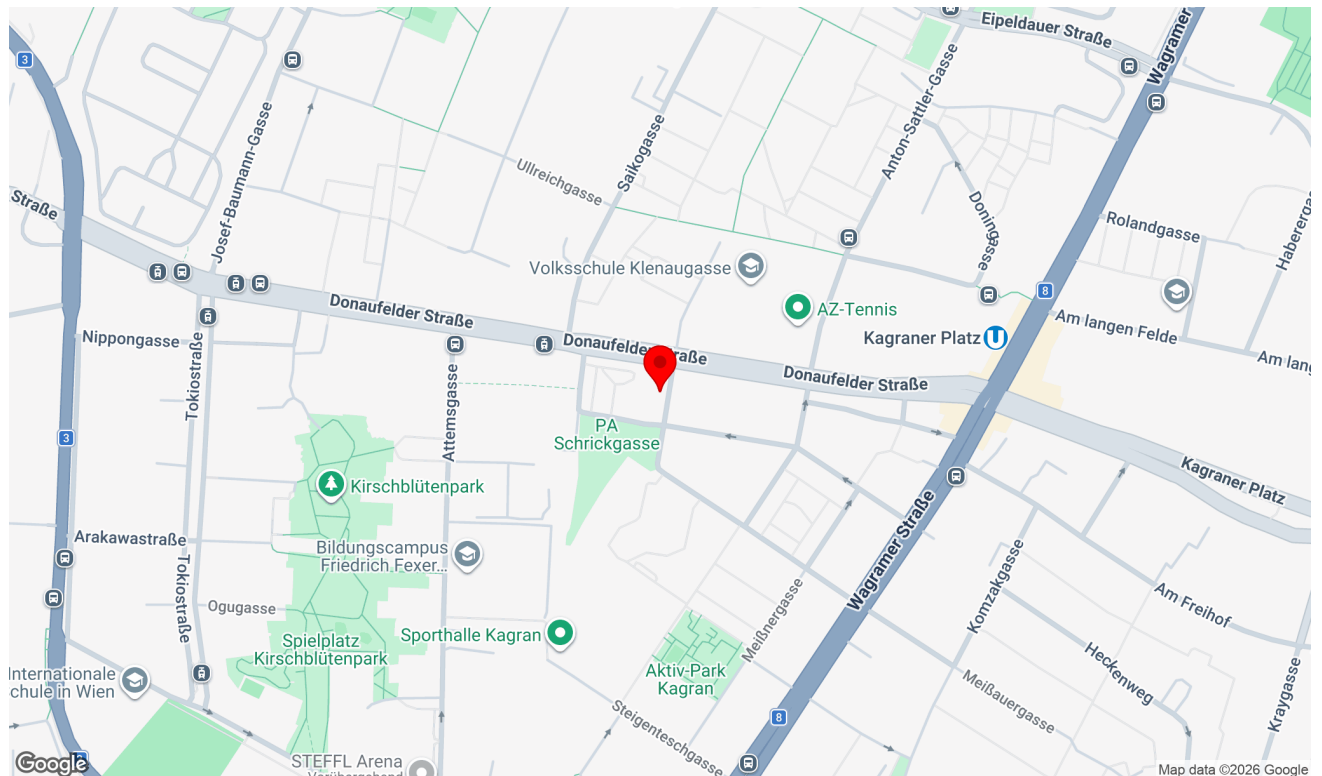
Weitere Fotos





Lage

Klenaugasse 5/69, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	450 m
Klinik	2.600 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	350 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	850 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	400 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	1.950 m

Kinder & Schulen

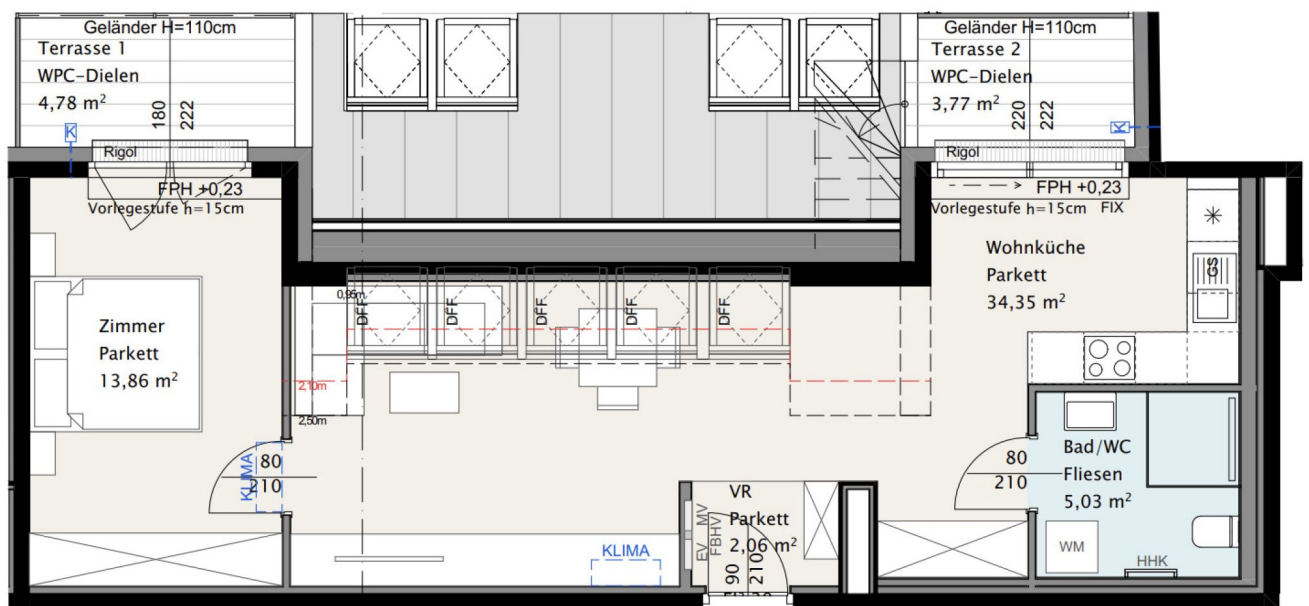
Schule	175 m
Kindergarten	75 m
Universität	750 m
Höhere Schule	350 m

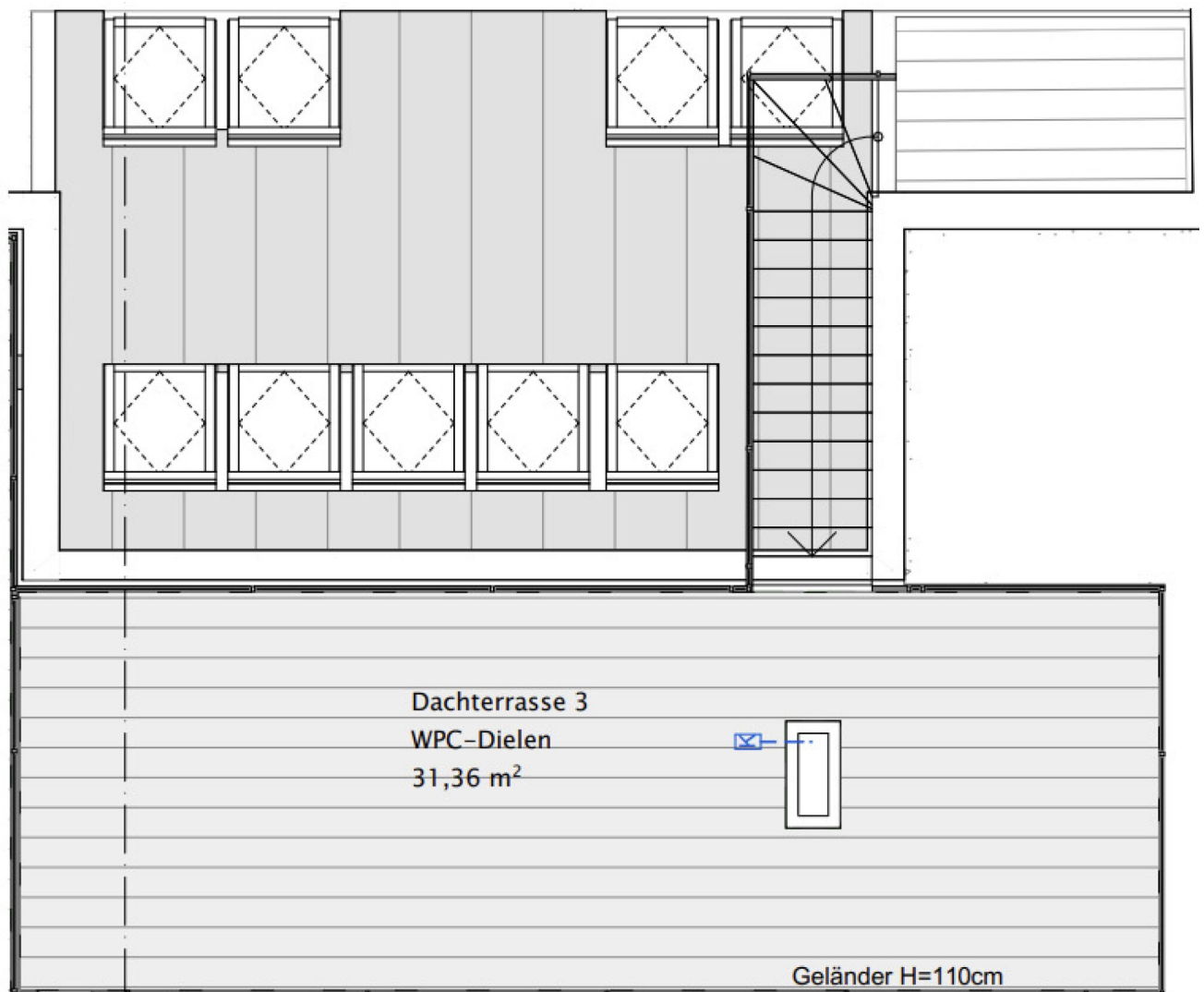
Sonstige

Geldautomat	350 m
Bank	350 m
Post	525 m
Polizei	725 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at