

Inserat ID: 91408

erstellt am : 17.09.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 340000€

Straße: Schrottensteingasse

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 57.41m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

## **Koffer packen & einziehen: Provisionsfreie 2-Zimmer Gartenwohnung beim Kagraner Platz**



Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt ist bereits fertiggestellt. Ein Einzug ist sofort möglich!

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter **LINK** [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

Projektbeschreibung:

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei separaten Einheiten mit insgesamt 63 Wohnungen, die

jeweils über zwei eigenständige Zugänge von verschiedenen Straßen aus erreichbar sind. Jede Stiege verfügt über einen eigenen Personenaufzug für bequemen Zugang zu den Wohnungen. Alle verfügbaren Wohnungen befinden sich in der Stiege, die von der Schrottensteingasse begehbar ist.

Alle Wohnungen bieten großzügige private Außenbereiche wie Loggien, Terrassen, Balkone oder Gärten, die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten.

## EIGENGRUND - KEINE PACHT!

### Highlights der Liegenschaft:

- Echtholzböden in den Wohnräumen
- keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster weiß mit Alu-Deckschale außen
- Tiefgarage
- Kinderspielplatz im Innenhof + Gemeinschaftsraum
- Außenliegender Sonnenschutz - Rollläden/Raffstores
- Schließanlage
- Personenaufzug
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung

### Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße am Kagraner Platz gelegen, bietet das Gebäude eine harmonische Verbindung zwischen urbaner Nähe und entspannter Atmosphäre. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Kagraner Platz, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Netz darstellt. Die Nähe zum Donauzentrum macht Besorgungen und Erledigungen zum Kinderspiel.

Darüber hinaus ist die Nähe zur Alten Donau ein unschlagbares Highlight. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt können Bewohner die malerische Schönheit des Gewässers genießen. Ob zum Schwimmen, Bootfahren oder einfach nur zum Entspannen am Ufer ? die Alte Donau bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Diese idyllische Oase bildet einen willkommenen Kontrast zur Hektik des städtischen Lebens und lädt dazu ein, dem Alltag für einen Moment zu entfliehen.

Mit seiner perfekten Lage vereint das Gebäude Komfort, Annehmlichkeiten und natürliche Schönheit zu einem erstklassigen Wohnkonzept. Details Wohnung Top 6:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über 57,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 9,30 m<sup>2</sup> große Terrasse + ein 26,87 m<sup>2</sup> großer Garten

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Wohnküche ca. 22,58 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 12,05 m<sup>2</sup>  
Toilette ca. 1,57 m<sup>2</sup>  
Vorraum ca. 5,41 m<sup>2</sup>  
Gang ca. 6,56 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 4,16 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 5,55 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 9,30 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 26,87 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für Anleger ? 302.000 Netto zzgl. 20% USt. Ein Tiefgaragenstellplatz kann um ? 20.000 für Eigennutzer bzw. ? 18.000 netto zzgl. 20% USt für Anleger erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen sowie nähere Details dazu.

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. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt  
&lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus &lt;3.250m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;250m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;250m Autobahnanschluss  
&lt;1.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 57.41m <sup>2</sup>	
Zimmer: 2	Befeuerung: Fern, hwbwert: 25.7m <sup>2</sup>
Bäder: 1	hwbklasse: Bm <sup>2</sup> fgeewert: 0.75m <sup>2</sup> fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 340000€
Nebenkosten: 142.29€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie  
Nachname: Stefanie  
E-Mail: office@mast-immo.at