



Inserat ID: 66717

erstellt am : 09.06.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269000€

Straße: Schrottensteingasse

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

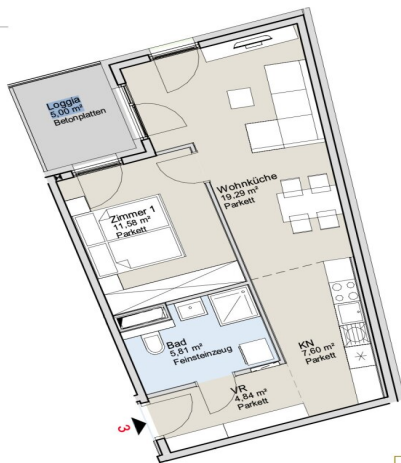
Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 49.39m<sup>2</sup>

## **\*sofort beziehbar\* Kagraner Platz - Provisionsfreie 2 Zimmer Wohnung mit Loggia**

Wohnküche	19,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>
VR	4,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,58 m <sup>2</sup>
KN	7,60 m <sup>2</sup>
WNF	49,12 m <sup>2</sup>
Loggia	5,00 m <sup>2</sup>
FREI	5,00 m <sup>2</sup>
ER 3	2,70 m <sup>2</sup>
ER	2,70 m <sup>2</sup>



MAST IMMOBILIEN



**\*AKTION\*** Jetzt als Käufer einen Gutschein in Höhe von 4.000 € für eine Küche bei Lucas Küchenwelt erhalten!

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 3:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über 49,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 5,00 m<sup>2</sup>

große Loggia.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Wohnküche ca. 26,89 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 11,58 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 5,00 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 4,84 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,81 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis beträgt für Anleger ? 249.000 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 / Entfernungen

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

Wohnfläche: 49.39m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 25.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Nebenkosten: 114.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Stefanie

E-Mail: [office@mast-immo.at](mailto:office@mast-immo.at)