



#0046000146

Test Projekt - Vorsorgewohnung in ausgezeichneter Lage und perfekter Anbindung zur U1 - Provisionsfreier Neubau-Erstbezug SKR

1220 Wien



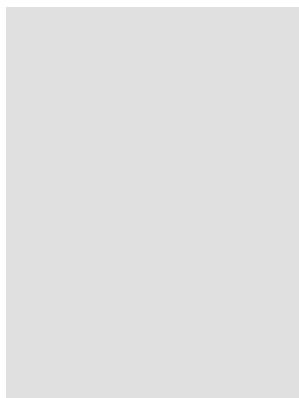
Kaufpreis:

Auf Anfrage

Zimmer:

2

IHR BETREUER



Bert Bewerter

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

office.immonow+bert-

bewerter@gamiel.com





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.

**EINHEITEN**

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Top 2/11, Stiege 2</u>	72,73 m ²	3	455.200,00 €
<u>Top 4/21, Stiege 4</u>	116,85 m ²	4	762.400,00 €
<u>Top 4/17, Stiege 4</u>	73,25 m ²	3	446.000,00 €





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)

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	11
Etagen	11
Bäder	222
Toiletten	3311
Schlafzimmer	11
Terrassen	33



Loggien	11		
Balkone	22	FLÄCHEN	
Wohneinheiten	68	Wohnfläche	ca. 36 - 117 m ²
		Nutzfläche	1.212,00 m ²
		Gewichtete Fläche	39,00 - 135,00 m ²
		Balkonfläche	1.212,00 m ²
		Terrassenfläche	12,00 m ²

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MERKMALE

Zustand Erstbezug, Gut,
 Rohbau,
 Sanierungsbedürftig





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Startpreis	111,00 € exkl. 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.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Mariusz Dziurdzik
- < 500m: Stevo Korkut
- < 500m: Csx
- < 500m: Pagro
- < 500m: Möbelvertriebsgesellschaft F. Aberham

Gesundheit

- < 500m: DDr. Barbara Thornton



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Top 2-5](#)

[Plan Top 2-11](#)

[Plan Top 2-18](#)

[Plan Top 2-22](#)

[Plan Top 3-5](#)

[Plan Top 3-11](#)



[Plan Top 3-18](#)

[Plan Top 3-22](#)

[Plan Top 4-5](#)

[Plan Top 4-15](#)

[Plan Top 4-17](#)

[Plan Top 4-21](#)

[14. Energieausweis Kurz Am Langen Felde Stiege 2, Stiege 3. Stiege 4](#)

