

OBJEKT
37303

AKKADIA

IMMOBILIEN

PROVISIONSFREI - NEUBAUPROJEKT IN DER DONAUSTADT ALS ANLAGE ODER EIGENNUTZUNG

1220 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	40,7 m ²
 Nutzfläche	45,9 m ²
 Zimmer	2
 Bäder	1
 WC	1
 Balkone	1 / 10,4 m ²
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. DG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis 294.700,00 €

Energieausweis gültig bis 25.01.2031
Heizwärmebedarf **B** 25,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,75

DETAILBESCHREIBUNG

In diesem Neubauprojekt in ausgezeichneter Wohnlage in grüner Vorstadtgegend entstehen auf zwei straßenseitigen Stiegen und einer hofseitigen Stiege Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen zwischen 36 m² und 88 m², wobei die Mehrheit der Einheiten über eine Freifläche verfügen. Optional können Garagenstellplätze für netto 26.000,00 erworben werden.

Die Wohnungen werden bezugsfertig und in bester Qualität ausgestattet. Sie verfügen über moderne Komplettküchen mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug, freundlich gestaltete Bäder sowie hochwertige Holzparkettböden. Sämtliche Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Neben den privaten Freibereichen gibt es auch Gemeinschaftsbereiche im Freien. So bieten ein Kleinkinderspielplatz sowie ein Kinder- und Jugendplatz im Hofbereich der Anlage ideale Orte zum Spaßhaben und Verweilen. Eine Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Fahrradabstellplätze im Hof sowie Einlagerungsräume im Erdgeschoß stehen allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung.

Die Wohnungen eignen sich perfekt als Anlagewohnungen, können jedoch auch zur Eigennutzung erworben werden.

Die zur Verfügung stehenden Einheiten entnehmen Sie bitte der beigefügten Liste. Fertigstellung des Projektes ist März 2024.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Sollten Sie nicht fündig geworden sein freuen wir uns auf Ihren Besuch auf unserer Website www.akkadia.at. Dort stehen viele weitere Immobilien zu Ihrer Auswahl.

DIE LAGE

Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern. Letztere zählt zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas. Naherholungs-Hotspot: Ein Teil des Nationalparks Donau-Auen liegt im Gebiet des 22. Bezirks. Ebenfalls sehenswert sind jedoch auch das Vienna International Centre (die „UNO-City“) mit anschließendem Austria Center Vienna, der Donauturm und das Papstkreuz. Skurriler Fun-Fact: Bis auf Kaisermühlen hat jeder der acht Bezirksteile einen eigenen Friedhof.

Aktuelle Nachrichten zum 22. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1220>

DONAUSTADT

1220

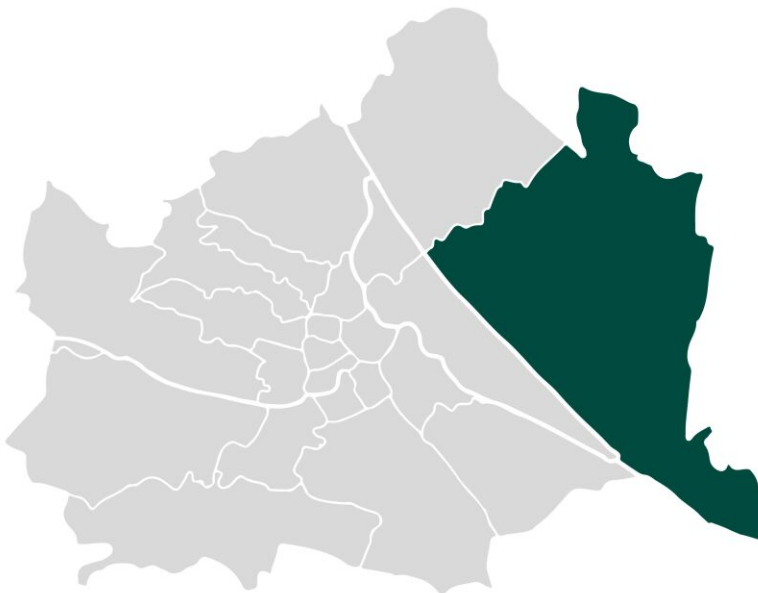
Postleitzahl

22

Bezirk

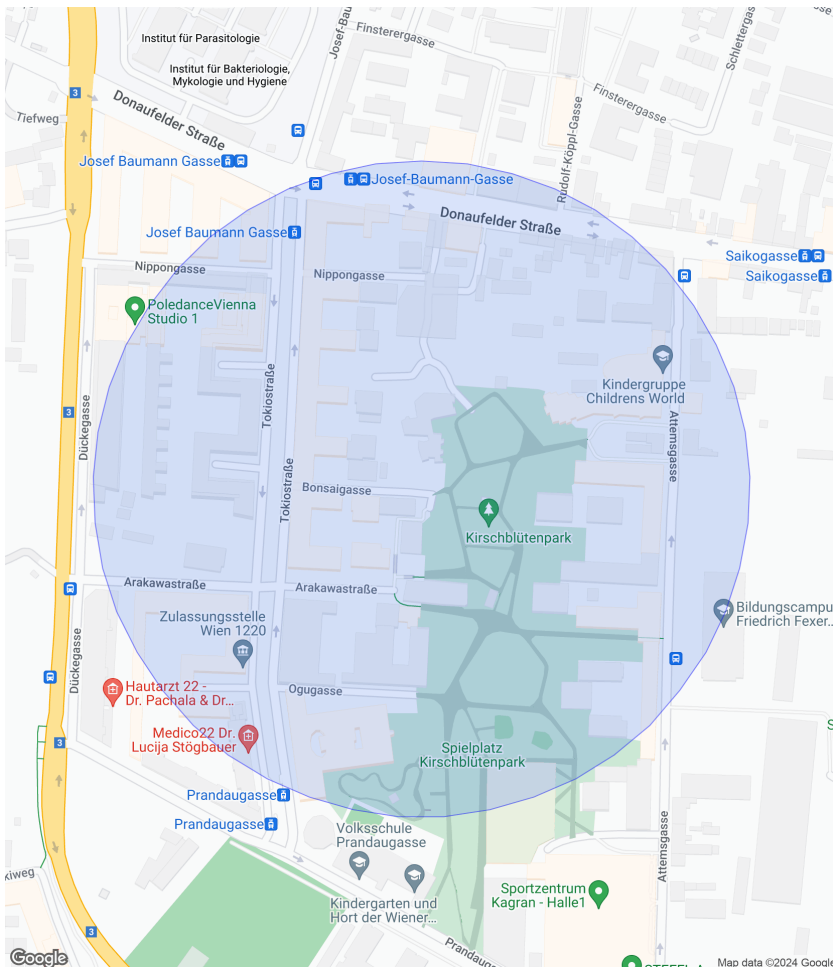
rund 187.007

Einwohner



MIKROLAGE

Zwischen Donaufeld und dem Kirschblütenpark in einer ruhigen Wohngegend. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Alten Donau und der Donauinsel. Die U-Bahnstation Kagran Linie U1 befindet sich in Gehweite. Somit ist die Wiener Innenstadt direkt und in kurzer Zeit erreichbar. Das größte Wiener Einkaufs- und Entertainmentcenter Donau Zentrum sowie die Veterinärmedizinische Universität befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Straßenbahnlinien 25 und 26 und die Buslinie 27A stehen unmittelbar vor der Haustüre zur Verfügung. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

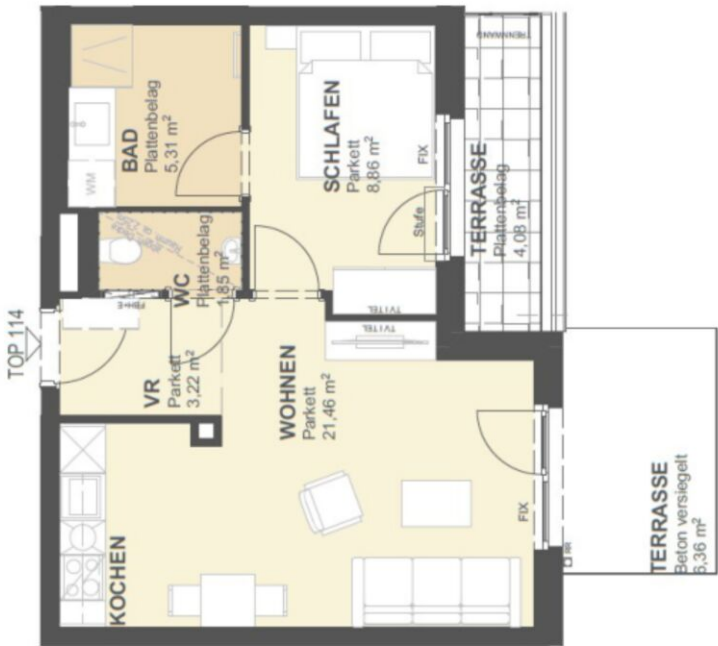
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

PLAN



Ausstellung gemäß Bau-Zuschreibung, die dargelegte Maßstabung - ausgenommen 1 Küche je Tag, Badewanne und 1 oder Dusche, Wuschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsgegenstand. PHG = Fenster mit verglasten Pergel
Tür in Abstellraum in Wohnraum ausgebaut, die mit dieser Zimmern erhalten eine Längsrichtung. Als dargelegten Gegenstände haben im Inneren des Quartiers, Änderung der Küchenausstattung, Spülmaschine und Gerdümpelung in Kaufpreis nicht enthalten.
Dach- und Ständer, sowie in einer und auch in der Lage der Abstände vorhanden. Die Wohnanlage ist eine 100% -ige Anlage und hat eine 100% -ige Anlage. Maßstab ist in jedem Fall der Maßstab.



KONTAKTDATEN



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.