

## Kontakt



### Kerstin Fried

Telefon : +43 664 88 730 881  
Mobil : +43 664 88 730 881  
E-Mail : kerstin.fried@hubner-immobilien.com  
Büro : Hubner Immobilien GmbH  
Adresse : 1030 Wien, Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 3610/5825  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1220 Wien**  
Kaufpreis: **€ 318.640,-**  
Wohnfläche: **ca. 40,00 m²**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### PROVISIONSFREI!!! Top-moderne Neubauwohnung!!!

PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG: 2-Zimmer Neubauwohnung mit Loggia!

Fußbodenheizung! Top-Ausstattung! Kellerabteil!

Baustart: 01.08.2022

Geplante Fertigstellung: 01.04.2024

Die Wohnung würde sich auch optimal als Vorsorgewohnung eignen, da sie keiner Richtzinsgrenze unterliegt! Der angegebenen Kaufpreis bezieht sich auf einen Eigennutzer.

Sie können beim Kauf ebenfalls zur Umsatzsteuer optieren.

Bitte beachten Sie, dass der Kaufpreis sich aufgrund der Steuerthematik folgendermaßen ändert:

Preis Vorsorgewohnung unmöbliert: € 284.500,00 (zzgl. 20% MwSt.)

Vorsorgewohnung mit Küche: € 289.450,00 (zzgl. 20% MwSt.)

Preis Endnutzer unmöbliert: € 318.640,00

Preis Endnutzer mit Küche: € 324.580,00

Optional kann auch ein Tiefgaragenplatz (€ 30.000,- plus Ust bzw. € 33.600,- für Endnutzer) dazu erworben werden.

#### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- PROVISIONSFREI
- ERSTBEZUG
- effiziente Raumaufteilung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Parkettboden
- hochqualitative Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Kellerabteil
- Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze
- Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

KÜCHE (wenn gewünscht) á € 5.940,00 für Endnutzer bzw. € 4.950,00 zzgl. 20% USt. bei Erwerb als Vorsorgewohnung:

- Standard-Küchenblock mit Spüle und Einhandmischer
- E-Herd
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Dunstabzug mit Umluft
- ein- bis zweifärbig mit glatten Türen
- (je nach Platzverhältnis) Spritzschutz in Kunststoff
- Farbe der Front und der Korpusse in heller Ausführung
- Arbeitsplatte in dunkler Ausführung

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U1 (Kagranner Platz) in 6 Gehminuten
- Autobuslinie 22A, 24A, 25A, 27A, 31A, 94A
- Straßenbahnlinie 25, 26

Für nähere Informationen und um einen Beratungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Wohnungen nicht besichtigt werden können, sie werden vom Plan weg verkauft.

**KONTAKT:**

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

---

Kaufpreis: **€ 318.640,-**

---

Wohnfläche: **ca. 40,00 m<sup>2</sup>**  
Loggiafläche: **4 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab: **2024**  
Zimmer: **2**  
Bäder: **1**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Lift: **Ja**  
Anzahl der Loggien: **1**  
Heizung: **Fußbodenheizung**  
Baujahr: **ca. 2022**  
Zustand: **sehr gut**  
Orientierung: **NO**  
HWB: **21.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **A**  
FGEE: **0.74**

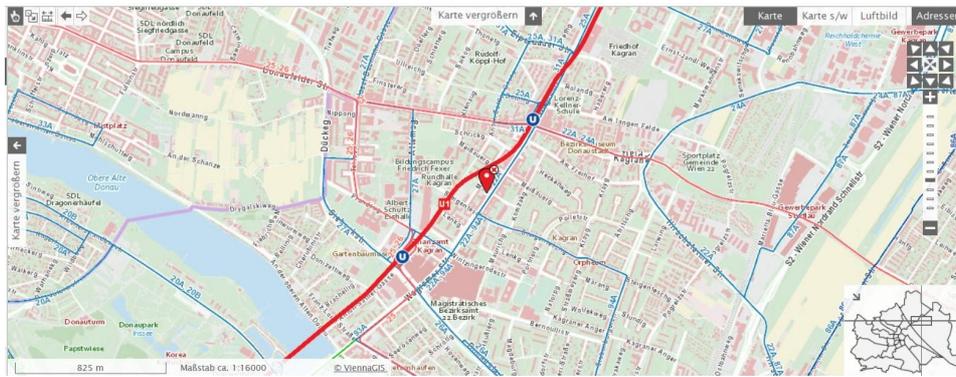
---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Ausstattung:** rollstuhlgerecht, Gegensprechanlage, Neubau

---







- 
**IMMY 2020 GOLD**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2021 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2022 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH