

# Das Arakawa – Wohnoase in Bestlage direkt bei der U1

Arakawastraße/Tokiostraße 3 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)



## HIGHLIGHTS

---

- top-moderner Erstbezugs-Neubau
- hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, wärmegedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster, Außenjalousien etc.)
- vollmöblierte Küchen
- Fernwärme
- Donauzentrum, Kirschblütenpark und Alte Donau in fußläufiger Distanz
- ideal als Endnutzer- und Vorsorgewohnung geeignet
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Klimavorbereitung in den Dachgeschoßen (1. und 2. DG)

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1220 Wien, Arakawastraße/Tokiostraße 3
<b>Objektart:</b>	Wohnung, Büro / Praxis
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	9 von 76 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	Provision bezahlt der Abgeber.



# DAS PROJEKT



## AUSSTATTUNG

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Lift**
- **Fußbodenheizung** (betrieben als Zentralheizung über Fernwärme)
- **wärmegedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach verglast!)**
- **Sonnenschutz mit Aussenjalousien aus Aluminium- elektrisch bedienbar**
- **vollmöblierte Küche**
- **Parkettboden Eiche**
- **großformatige Fliesen 30x60cm** (in den Nassbereichen)
- **Innentüren Weiß**
- **hochwertige** Sanitäreinrichtung (z.b. Laufen Pro, Hansgrohe bzw. gleichwertiges)

- **Sicherheitseingangstüre**
- **Kellerabteile**
- **Fahrradabstell- und Kinderwagenraum**
- **Kleinkinderspielplatz sowie Kinder- und Jugendspielplatz**
- **Tiefgaragenstellplätze**

## **ENERGIEAUSWEIS**

---

- HWB 28.9 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

# INFRASTRUKTUR



## Gesundheit

Arzt	450 m
Apotheke	425 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.750 m

## Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	100 m
Universität	800 m
Höhere Schule	1.000 m

## Nahversorgung

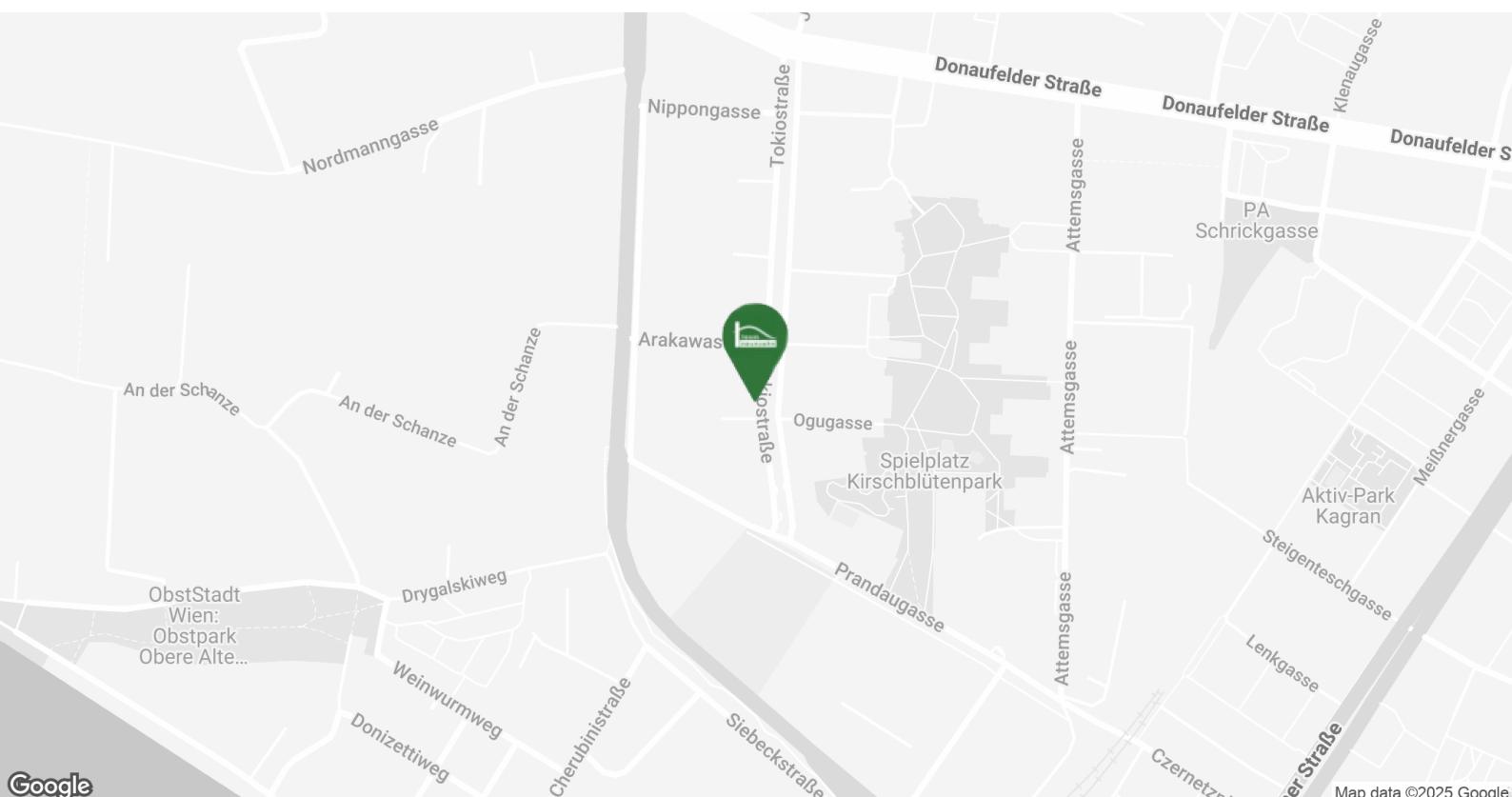
Supermarkt	400 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	675 m

## Sonstige

Geldautomat	650 m
Bank	650 m
Post	925 m
Polizei	675 m

## Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	2.150 m



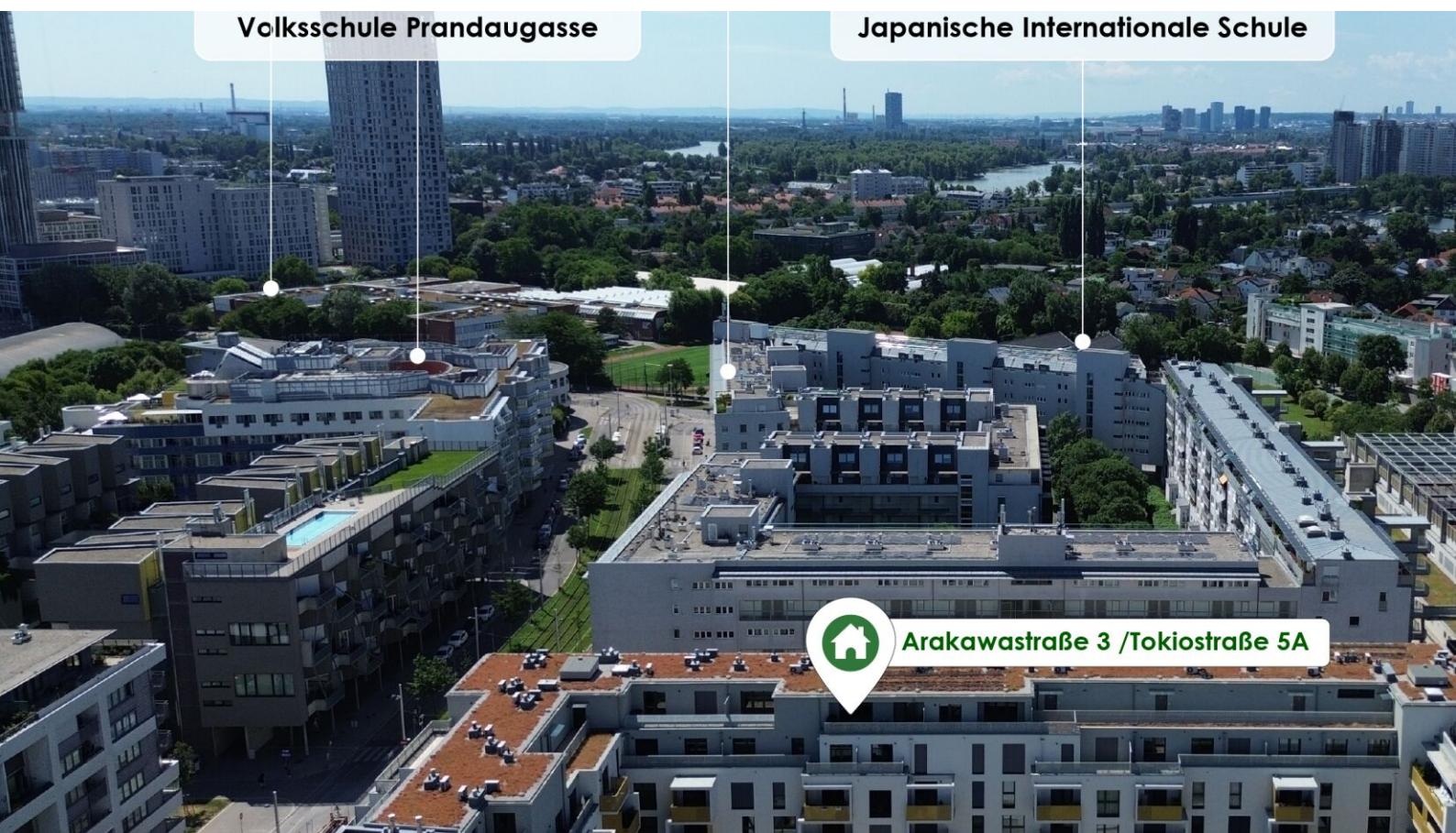
# BILDER



HOFER



Modeakademie Sitam



Volksschule Prandagasse

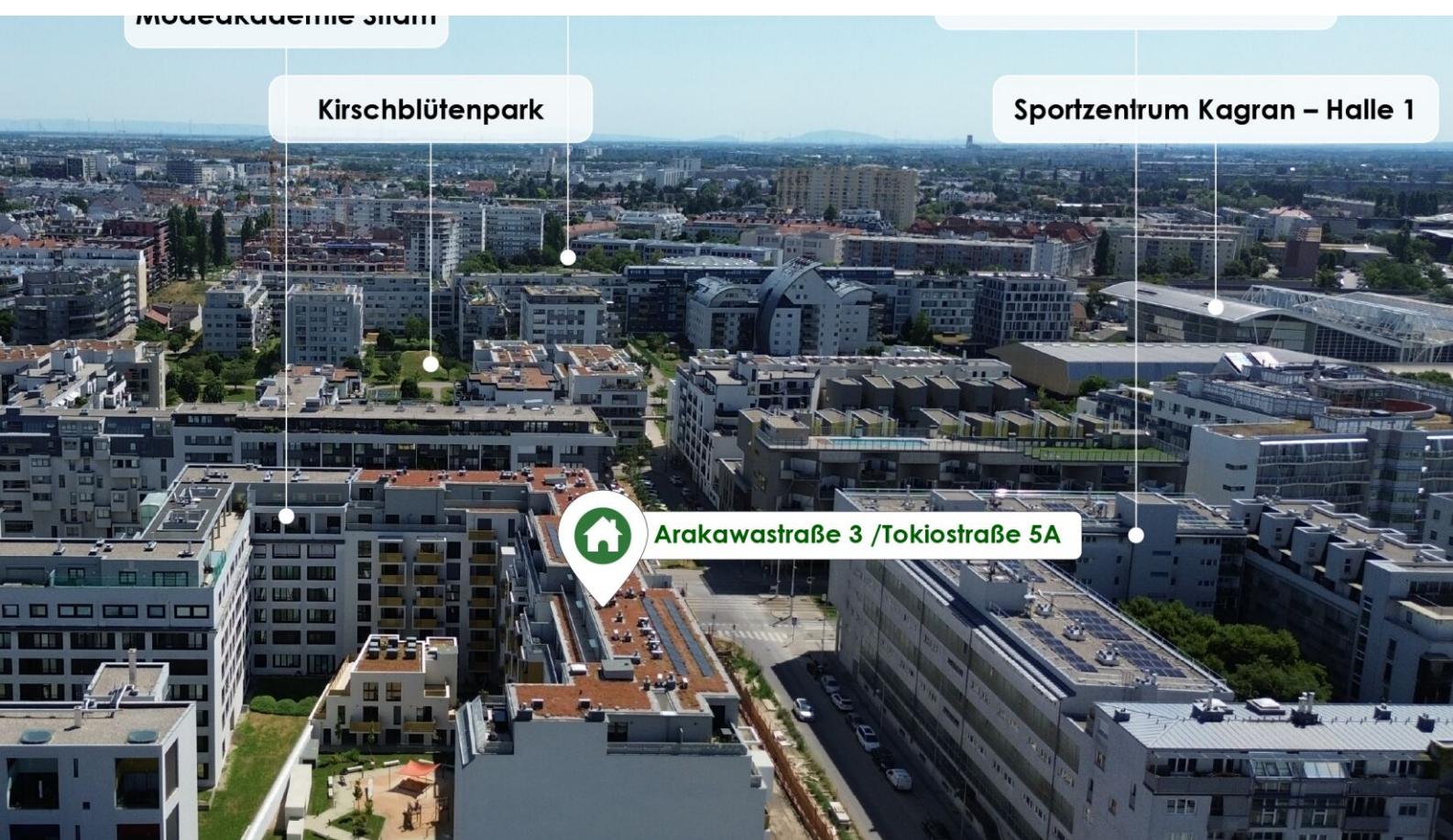
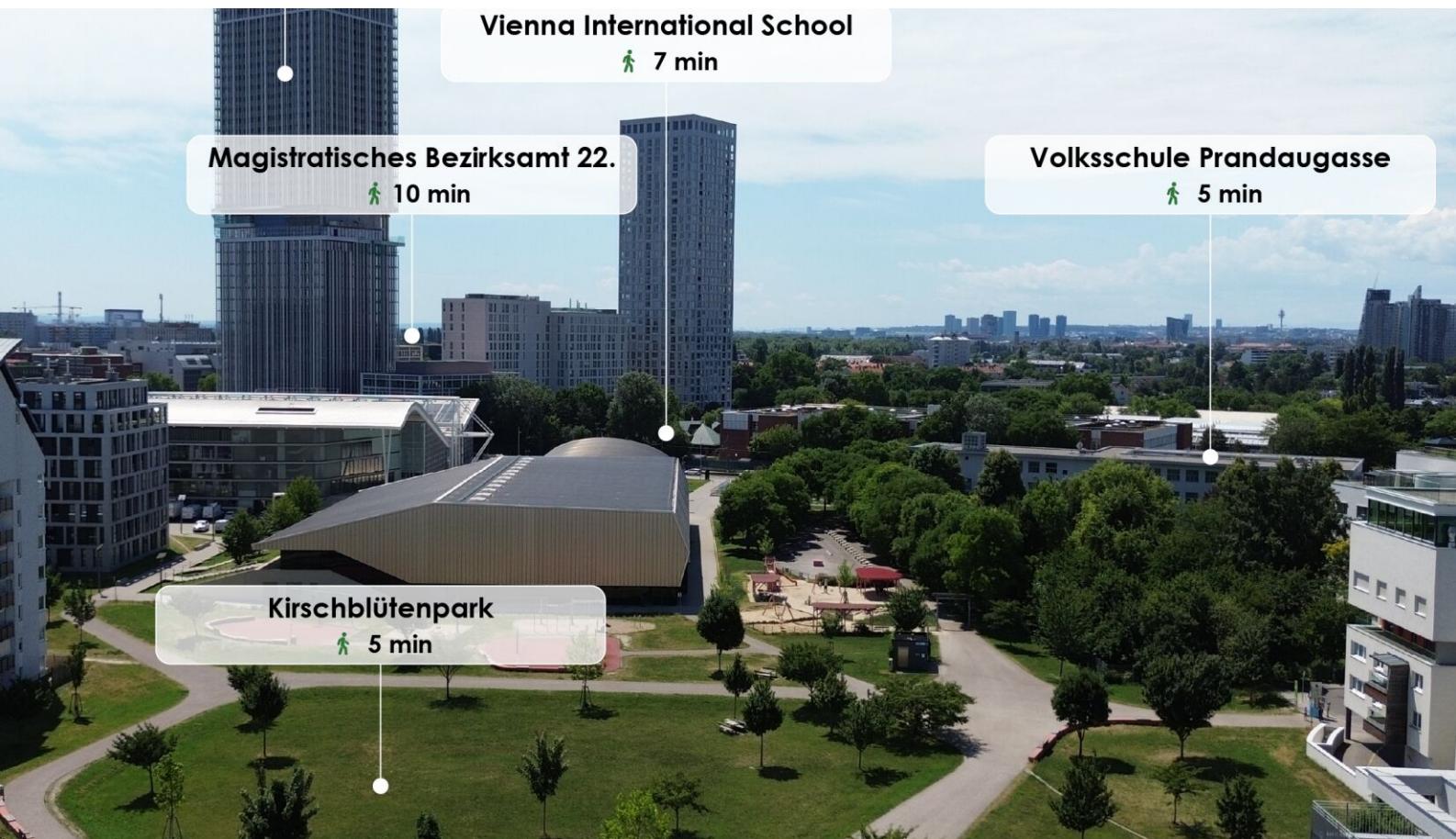
Japanische Internationale Schule

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



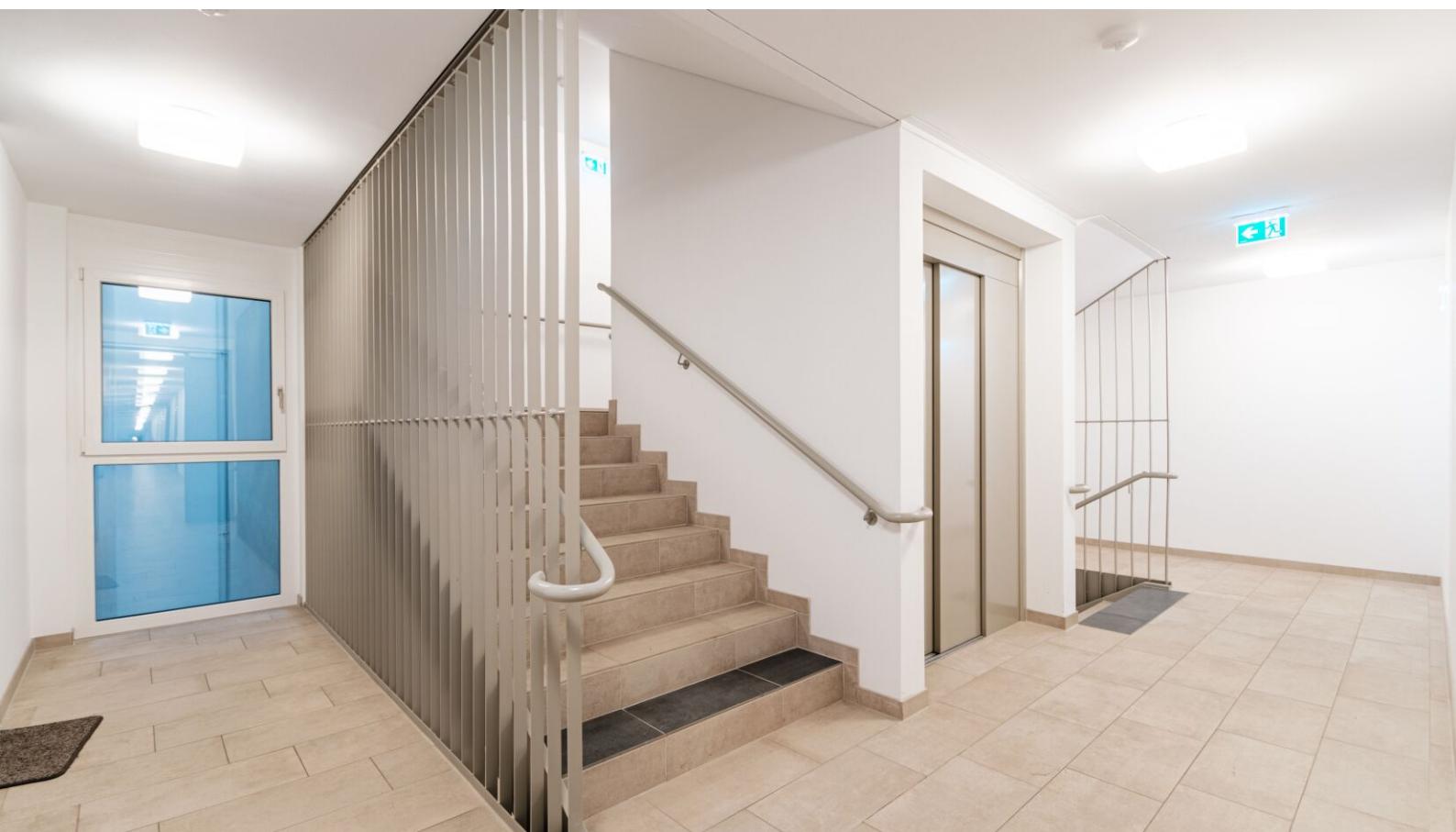
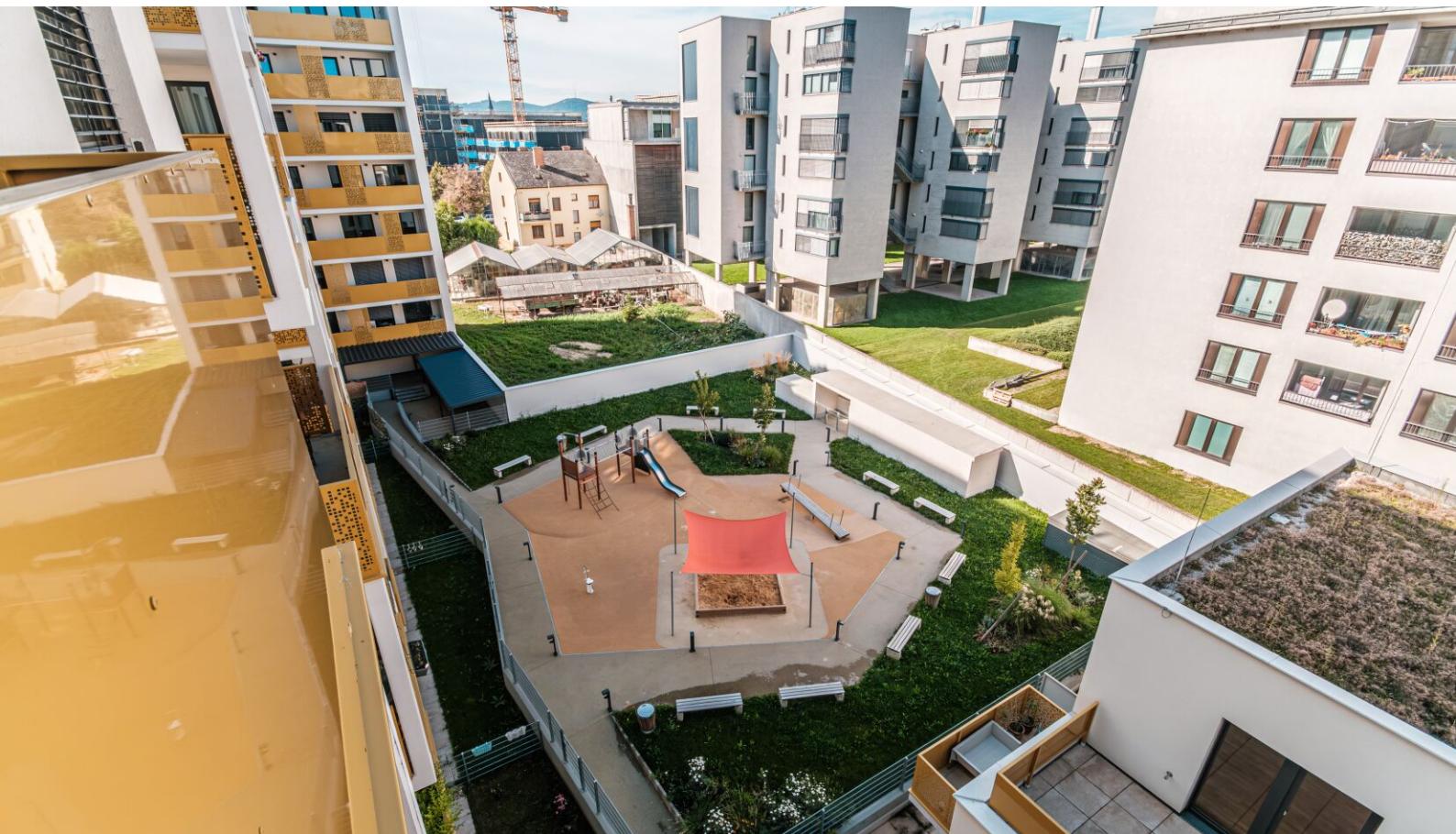
## FACTS

### 1220 WIEN ARAKAWASTR. 3/TOKIOSTR. 5A

- hochwertiger Neubau Erstbezug
- tolle Lage in der Nähe U1 Kagran
- Küche mit Mielegeräten inklusive
- Heizung mittels Fernwärme
- durchdachte Grundrisse
- Balkone, Loggien oder Gärten



# BILDER



# BILDER



# BILDER



# VERFÜGBARE EINHEITEN

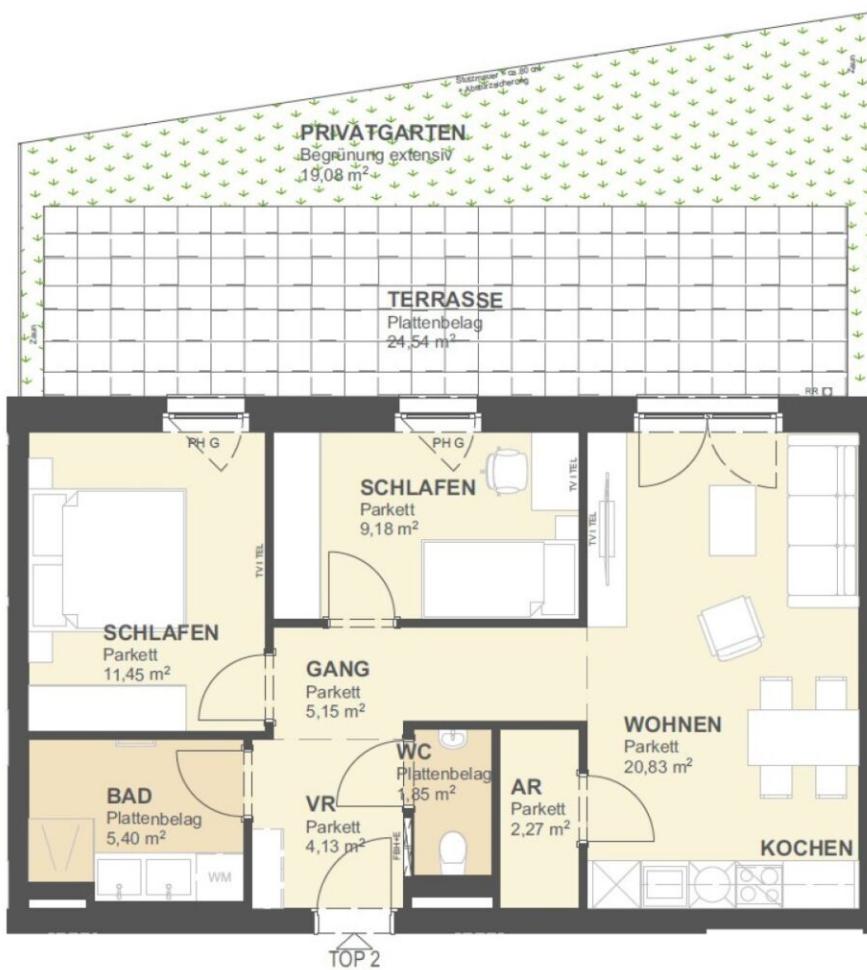


## Top 2

**60,26 m<sup>2</sup>**

Endnutzerpreis: € 417.010,00

Anlegerpreis: € 379.100,00



### TOP 2

WNF	<b>60,26 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	24,54 m <sup>2</sup>
Eigengarten	19,08 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

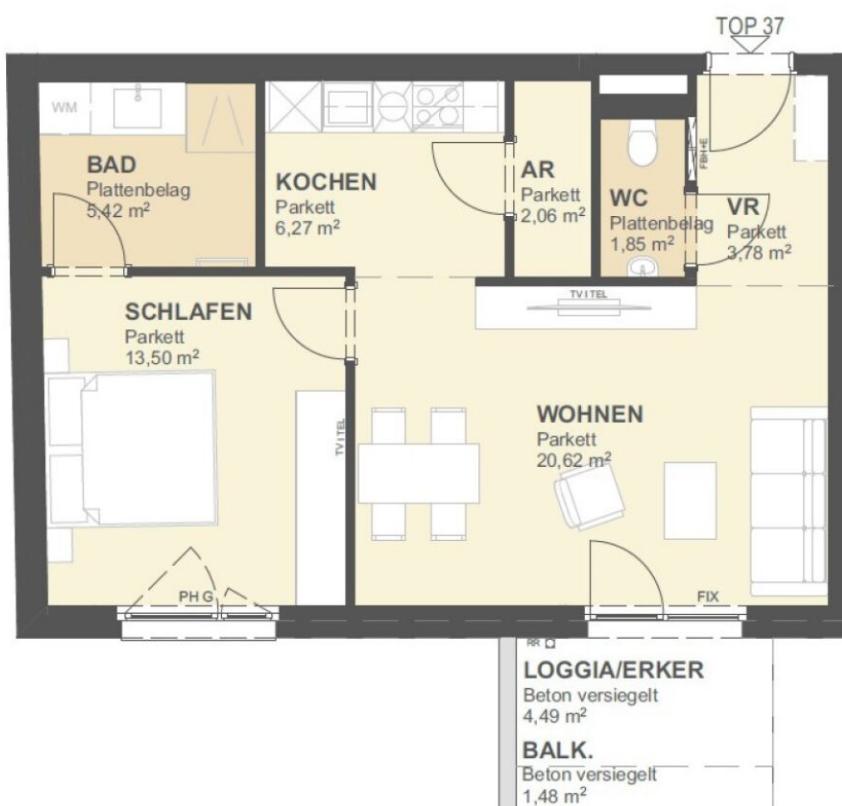


## Top 37

53,50 m<sup>2</sup>

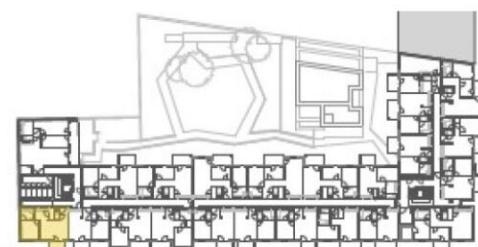
Endnutzerpreis: € 392.370,00

Anlegerpreis: € 356.700,00



### TOP 37

WNF	53,50 m <sup>2</sup>
Loggia	4,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,48 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

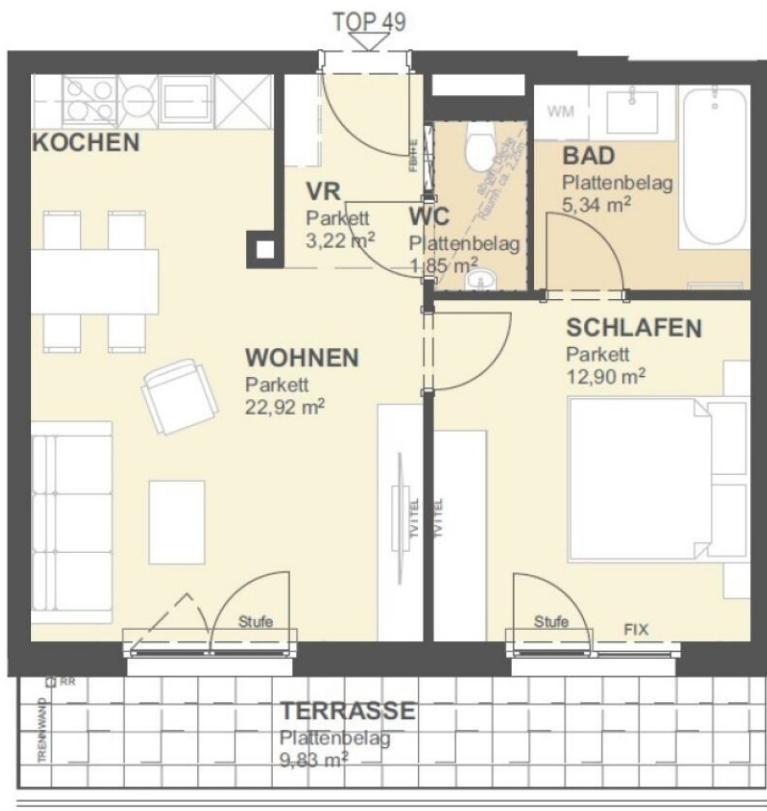


## Top 49

46,23 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 352.220,00

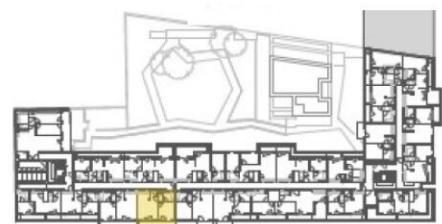
Anlegerpreis: € 320.200,00



TOP 49

WNF 46,23 m<sup>2</sup>

Terrasse 9,83 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

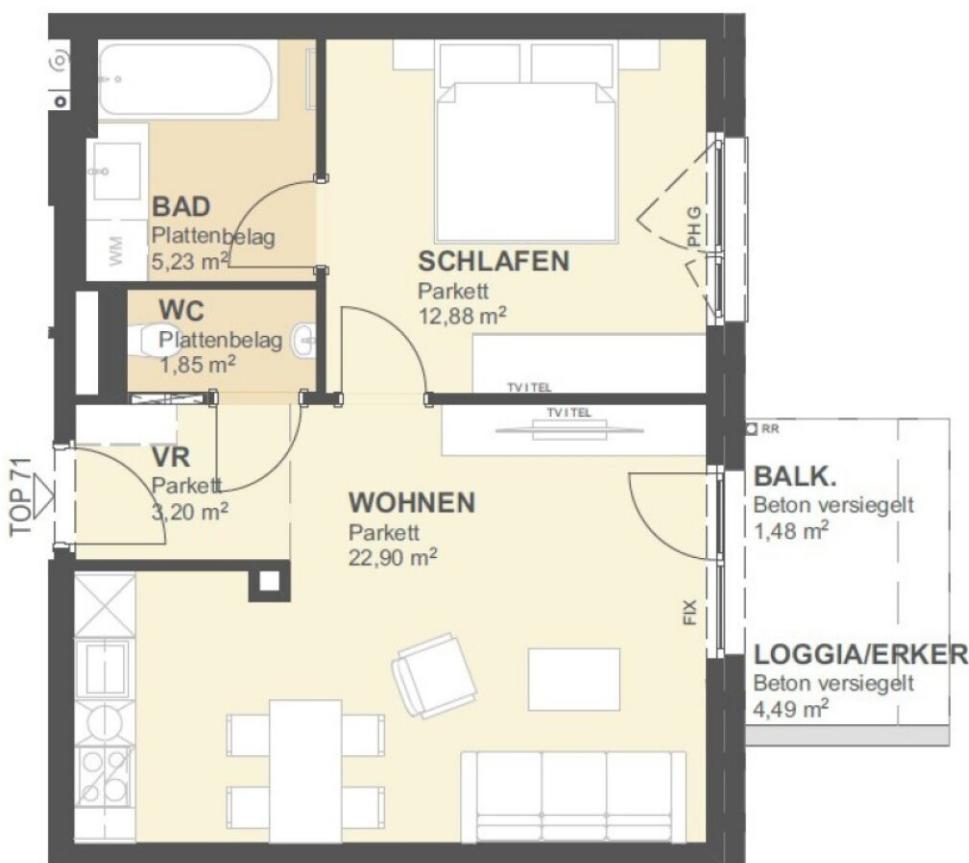


## Top 71 - Stiege 1

46,06 m<sup>2</sup>

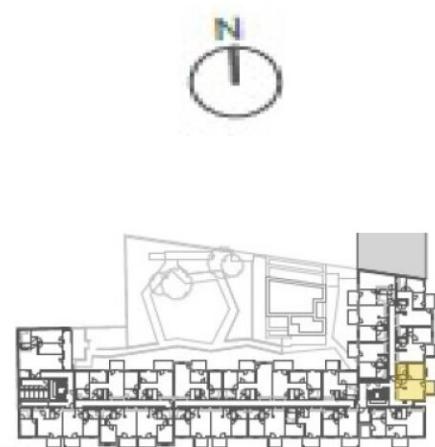
Endnutzerpreis: € 336.600,00

Anlegerpreis: € 306.000,00



### TOP 71 / STG1

<b>WNF</b>	<b>46,06 m<sup>2</sup></b>
Loggia	4,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,48 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

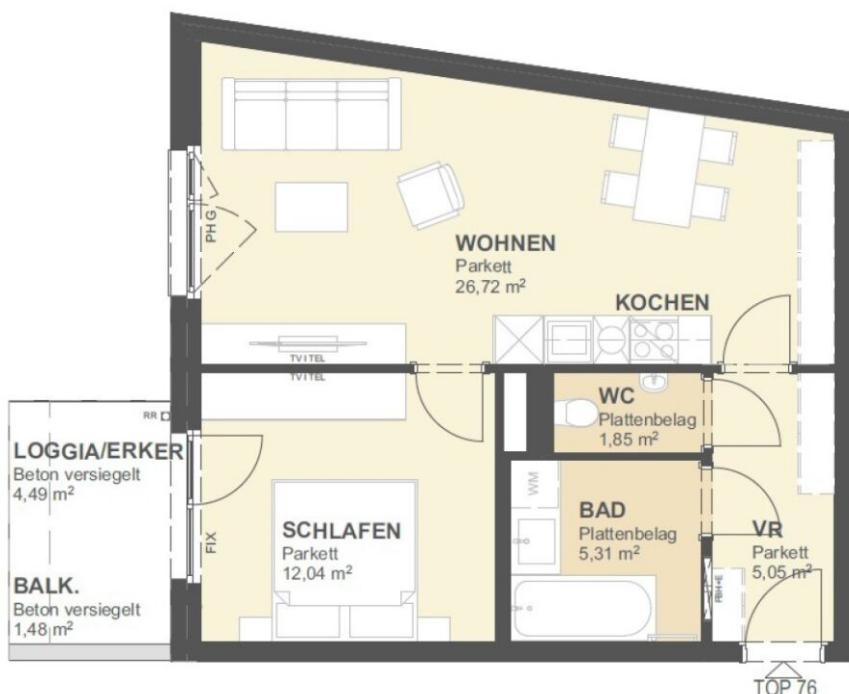


## Top 76 - Stiege 1

50,97 m<sup>2</sup>

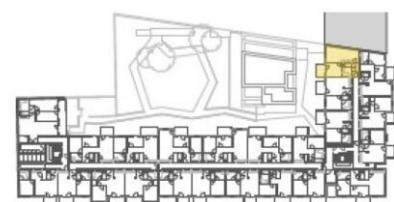
Endnutzerpreis: € 368.830,00

Anlegerpreis: € 335.300,00



### TOP 76 / STG1

WNF	50,97 m <sup>2</sup>
Loggia	4,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,48 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

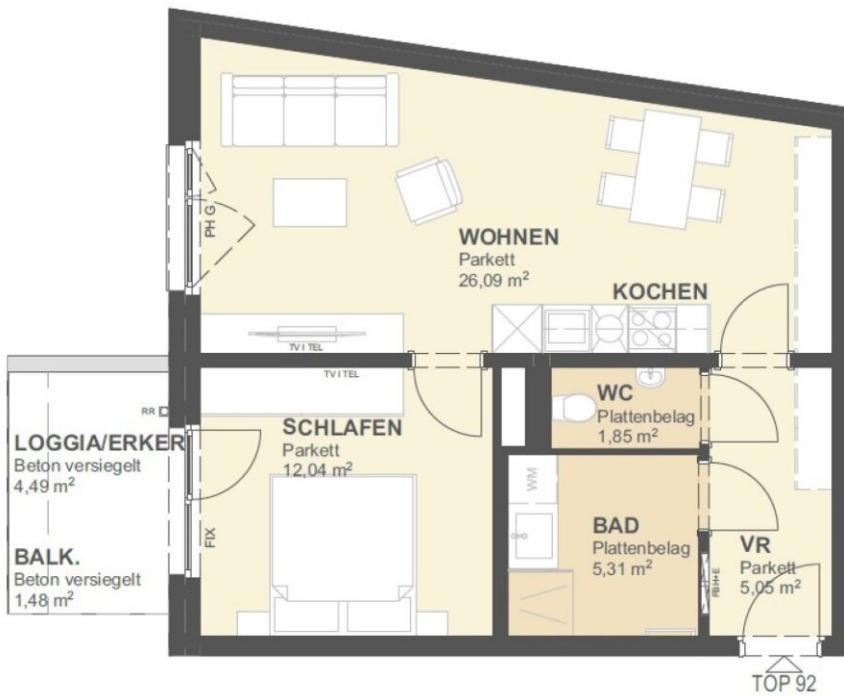


## Top 92 - Stiege 1

50,34 m<sup>2</sup>

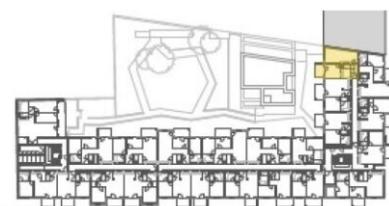
Endnutzerpreis: € 371.250,00

Anlegerpreis: € 337.500,00



### TOP 92 / STG1

WNF	50,34 m <sup>2</sup>
Loggia	4,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,48 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

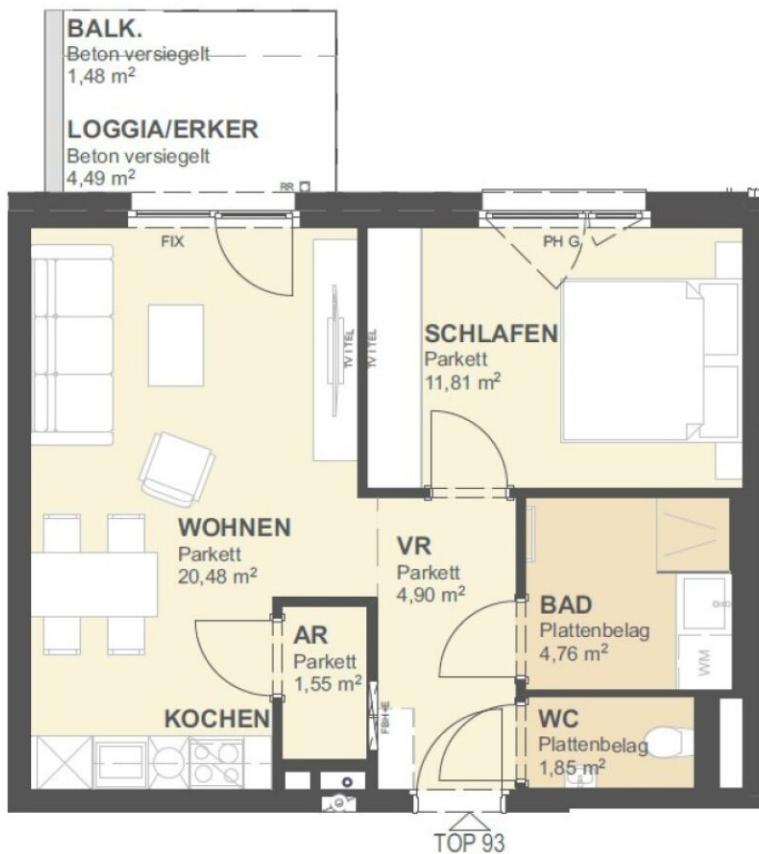


## Top 93 - Stiege 1

45,35 m<sup>2</sup>

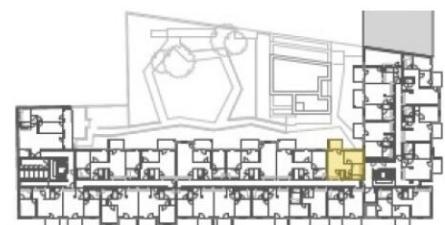
Endnutzerpreis: € 337.920,00

Anlegerpreis: € 307.200,00



### TOP 93 / STG1

WNF	45,35 m <sup>2</sup>
Loggia	4,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,48 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 2 - Stiege 2

82,02 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 496.430,00

Anlegerpreis: € 451.300,00



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 4 - Stiege 2

85,03 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 494.010,00

Anlegerpreis: € 449.100,00

