

BESTLAGE! TOP-GRUNDRISS! PERFEKTE AUSSTATTUNG! U1! UNO- CITY!

Wagramer Straße 64-66 | 1220 Wien



T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

-) hochwertiger Erstbezugs-Neubau auf einem Baurechtsgrund
-) hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, Sonnenschutz, Klimavorbereitung, ...)
-) perfekte Grundrisse
-) ausgezeichnete Infrastruktur – ca. 10min mit der U-Bahn U1 zum Stephansplatz
-) Freiflächen (Balkon, Terrasse, Loggia, Garten) bei ALLEN Wohnungen
-) Ideal als Endnutzer- und Vorsorgewohnung geeignet
-) Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Wagramer Straße 64-66
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	2 von 49 verfügbar
Zimmer:	3 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

1220 WIEN WAGRAMER STRASSE 64-66

- Bestlage im 22. da direkt beim Donauzentrum/Alte Donau
- sofort beziehbarer Erstbezug
- kosteneffiziente Erdwärmeheizung
- inkl. "Fussbodenkühlung"



AUSSTATTUNG

- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Lift
- Fußbodenheizung (betrieben als Zentralheizung voraussichtlich über Erdwärme)
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster
- Sonnenschutz mit Rollläden (auch bei den Dachflächenfenstern)
- Parkettboden
- großformatige Fliesen 30x60cm (in den Nassbereichen)
- Innentüren Weiß
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Sicherheitseingangstüre
- in den letzten 2.Dachgeschossen wird eine Klimaanlagevorbereitung ausgeführt. Bei den anderen

Wohnungen ist die Einreichung für eine Klimaanlage, jedoch keine Vorbereitung berücksichtigt

- Oberflächen Balkone/Terrassen: Plattenbelag im Kiesbett
- Wasseranschluss auf Terrasse/Balkon
- Kellerabteile
- Fahrradabstell- und Kinderwagenraum
- Kleinkinderspielplatz
- Tiefgaragenstellplätze

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 27.9 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	300 m
Klinik	2.175 m
Krankenhaus	3.275 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	200 m

Verkehr

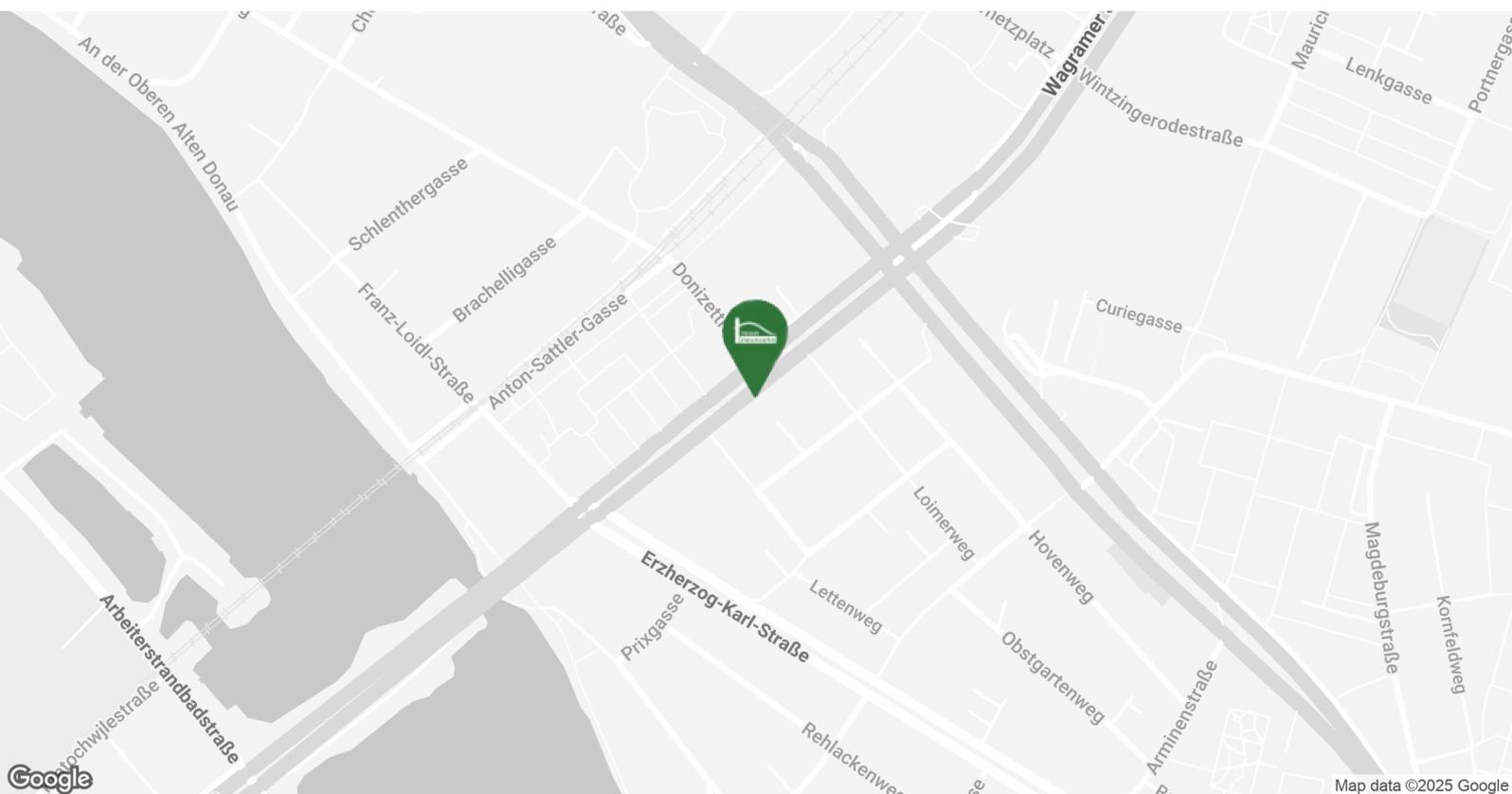
Bus	150 m
U-Bahn	275 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.800 m

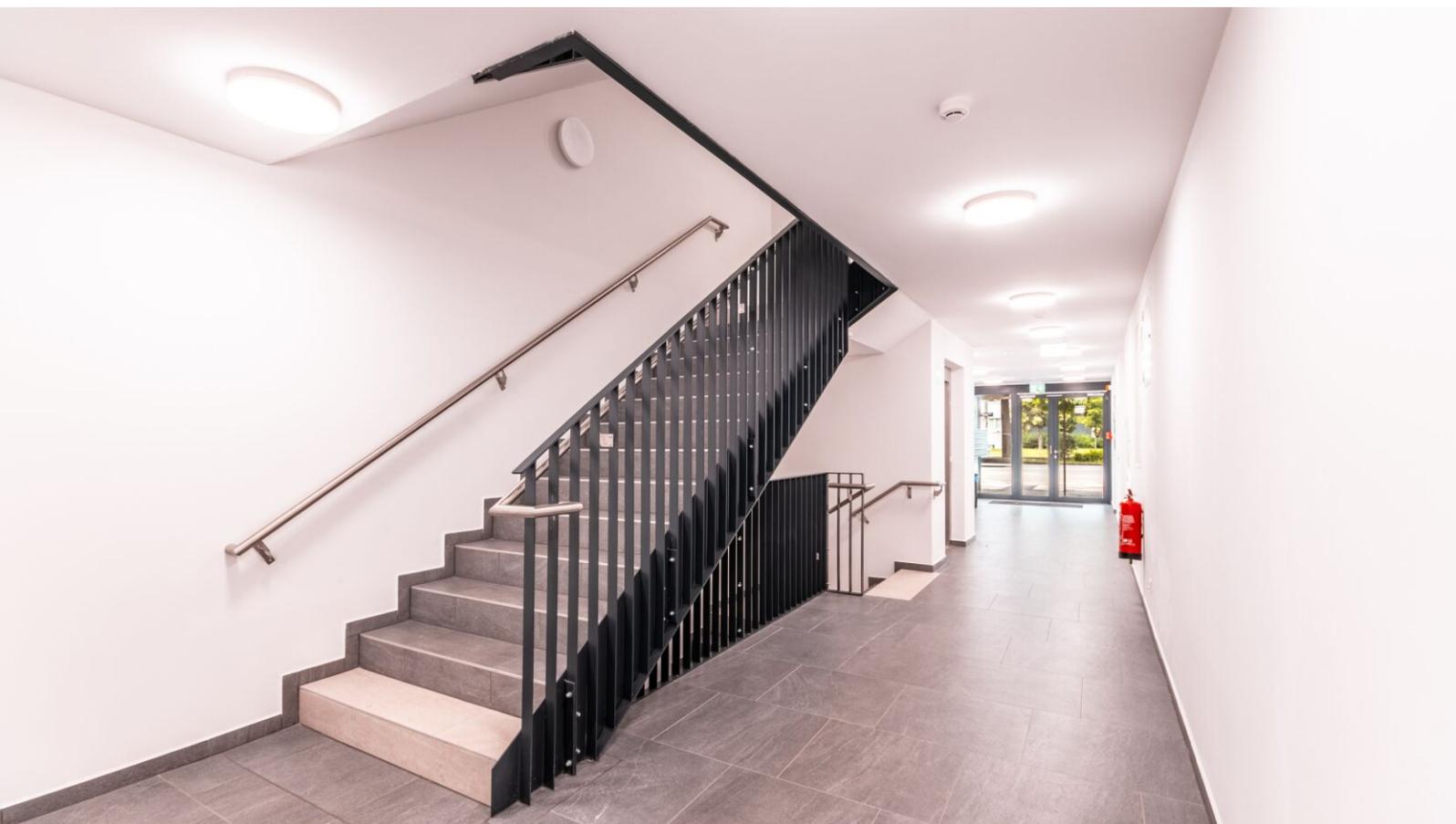
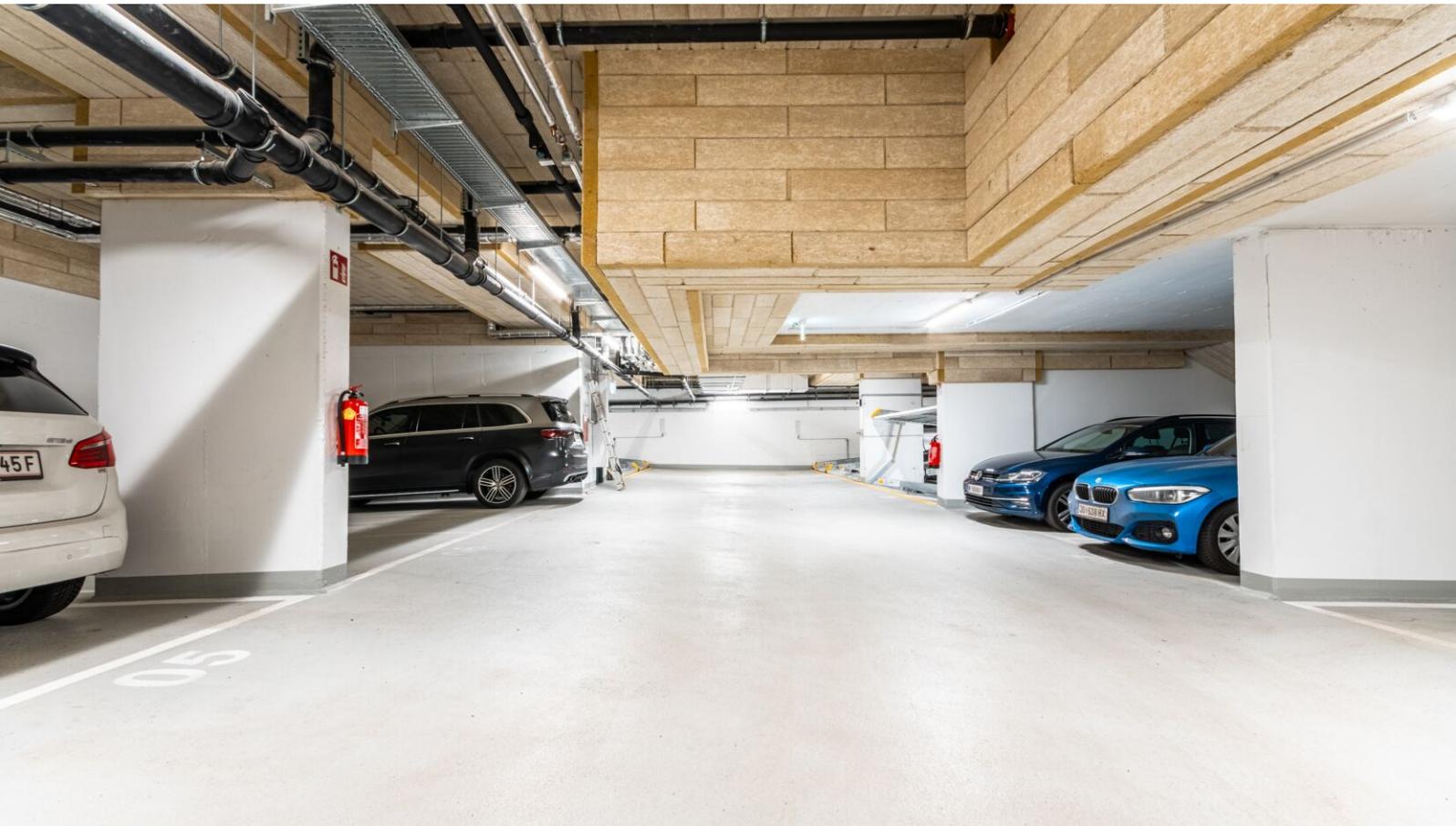
Kinder & Schulen

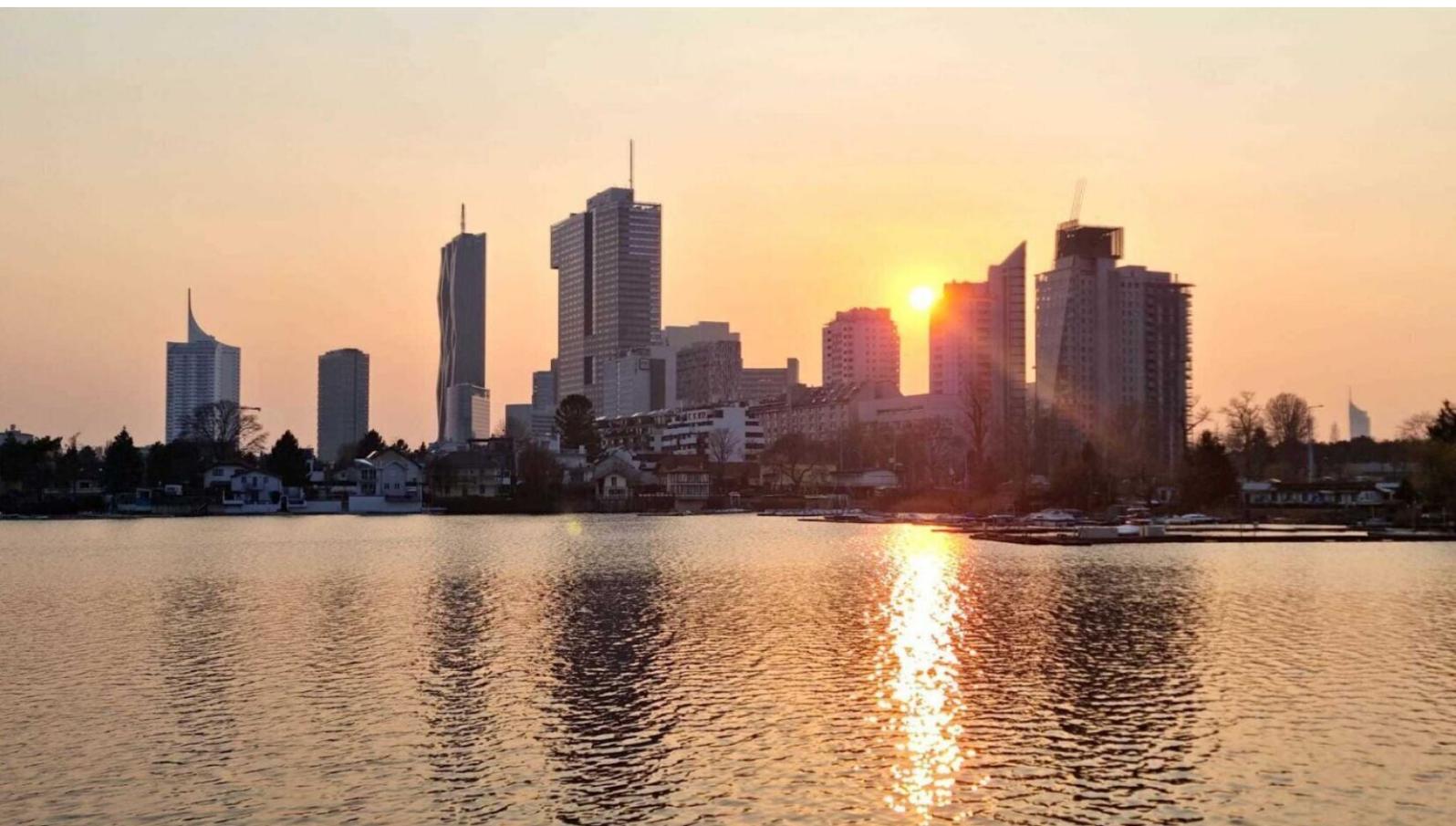
Schule	125 m
Kindergarten	525 m
Universität	1.625 m
Höhere Schule	1.300 m

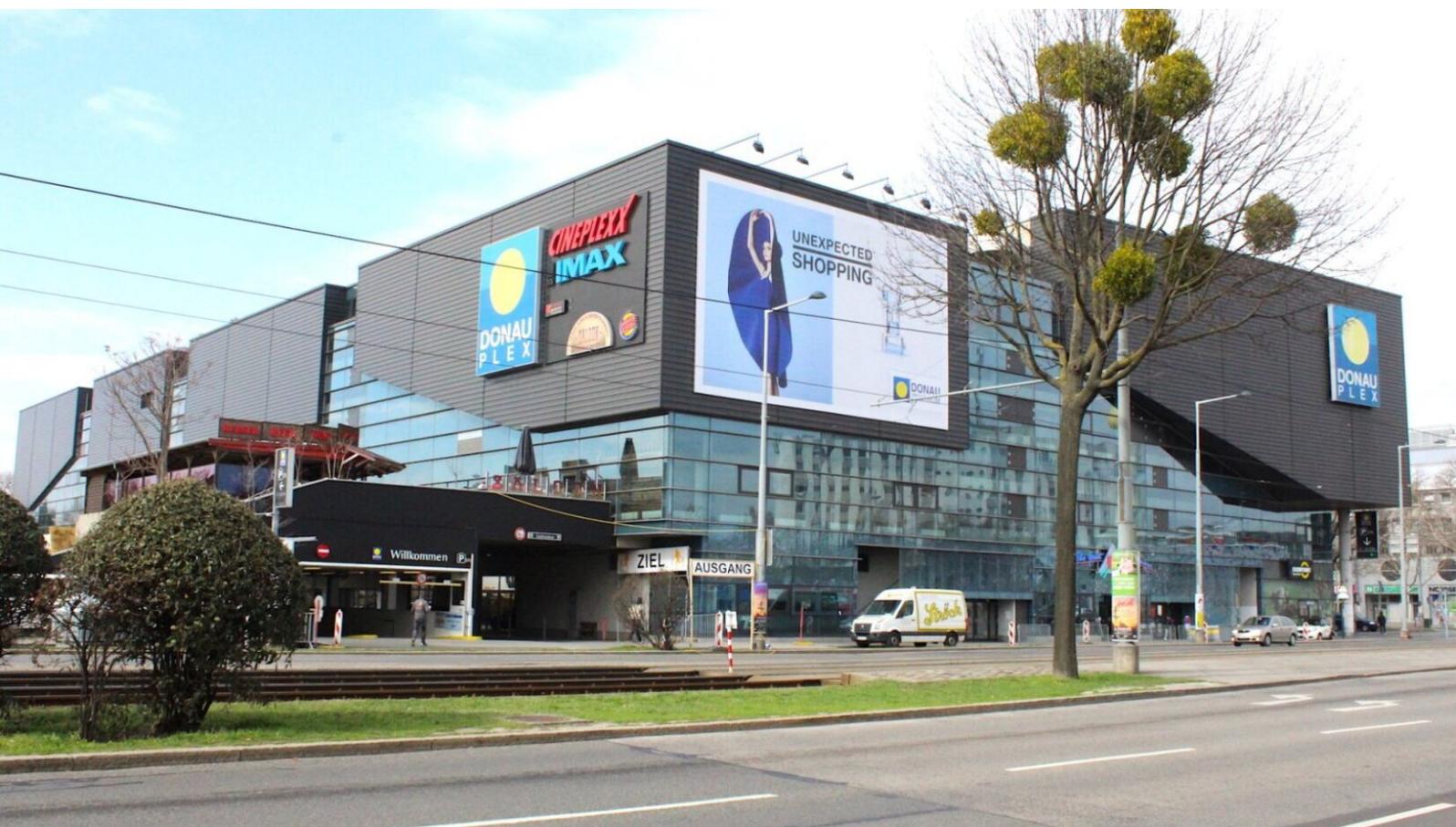
Sonstige

Geldautomat	275 m
Bank	300 m
Post	350 m
Polizei	475 m

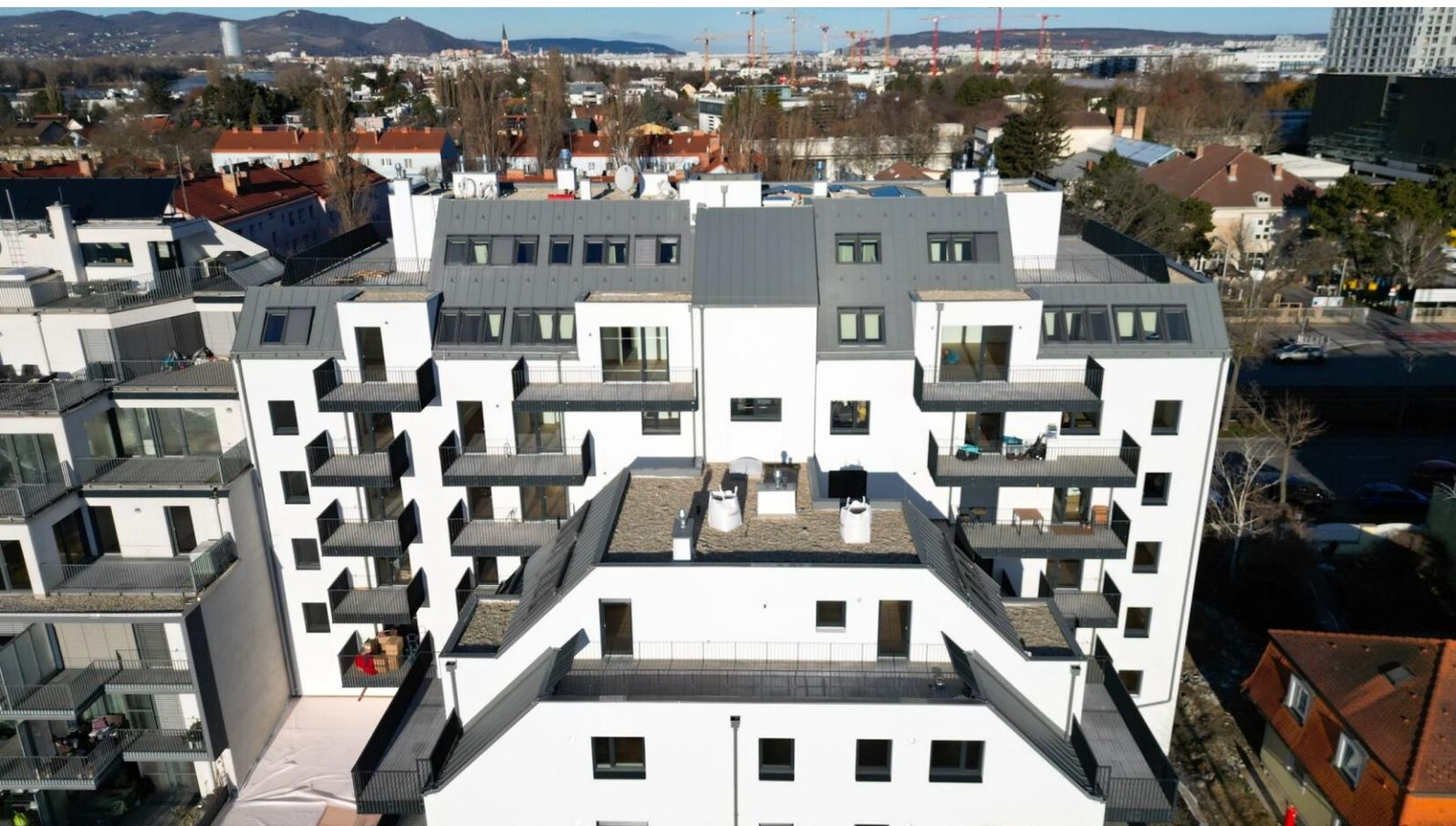
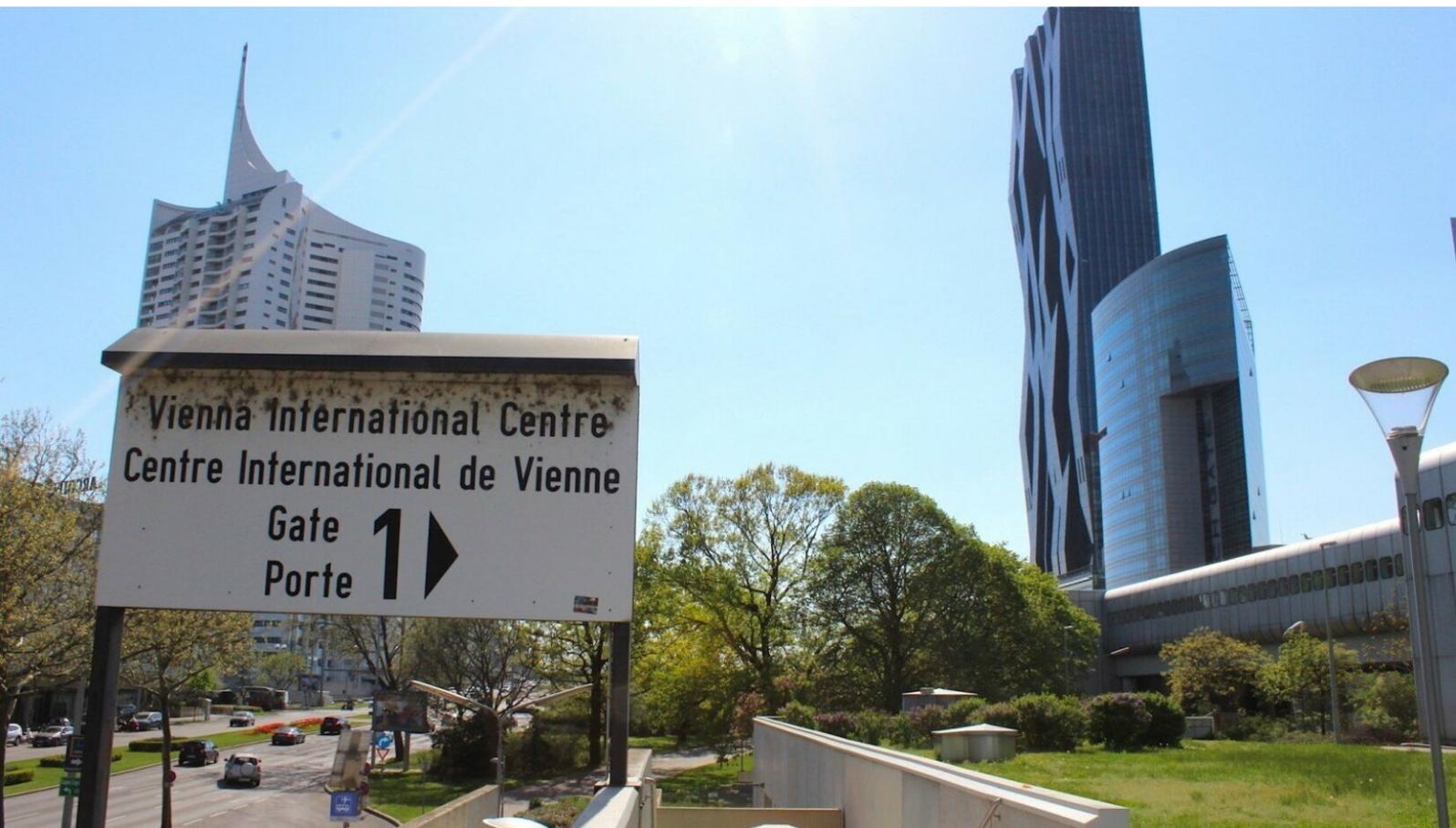




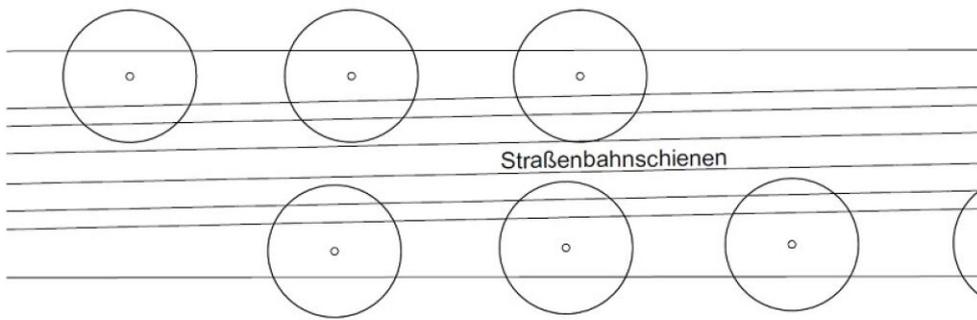




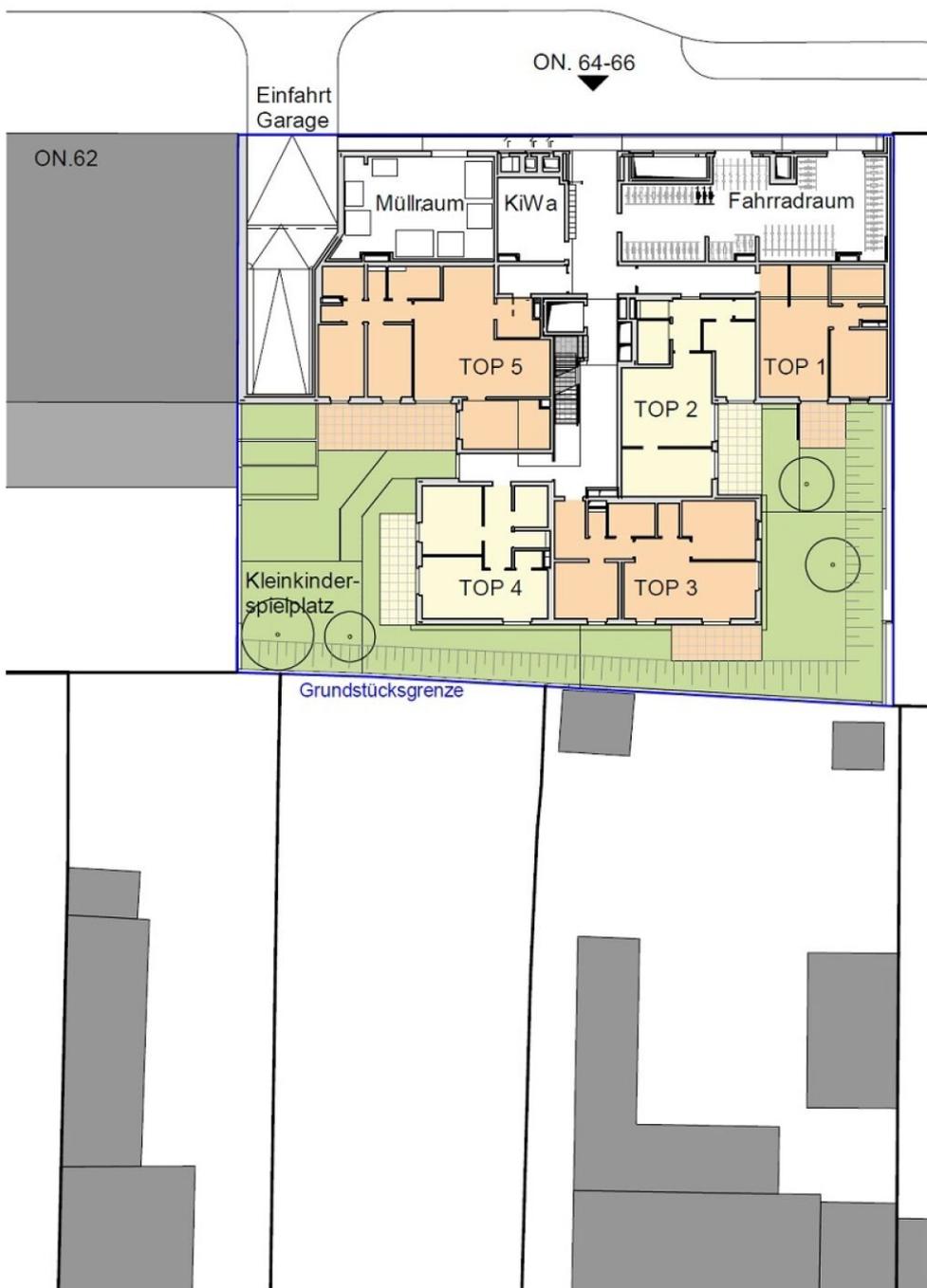








Wagrainer Straße

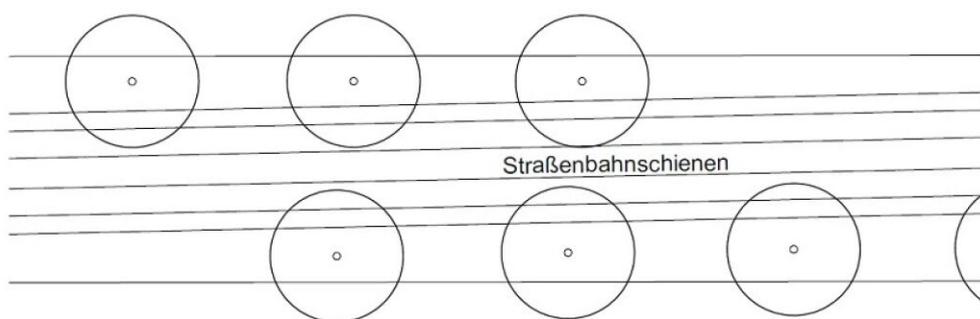


Übersicht, Erdgeschoss

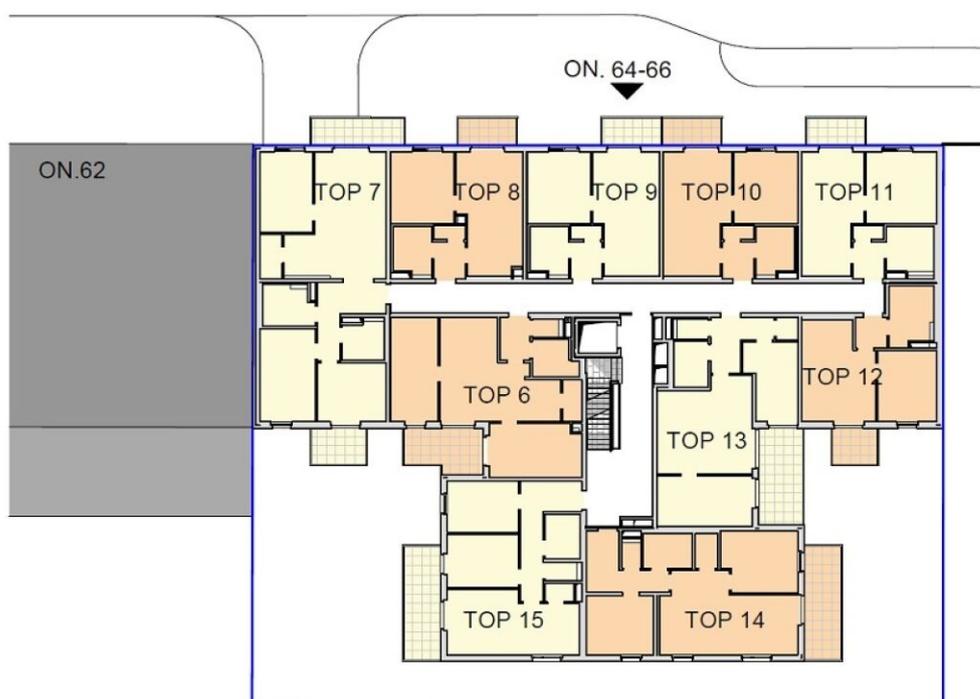


Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu entnehmen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Wagrainer Straße

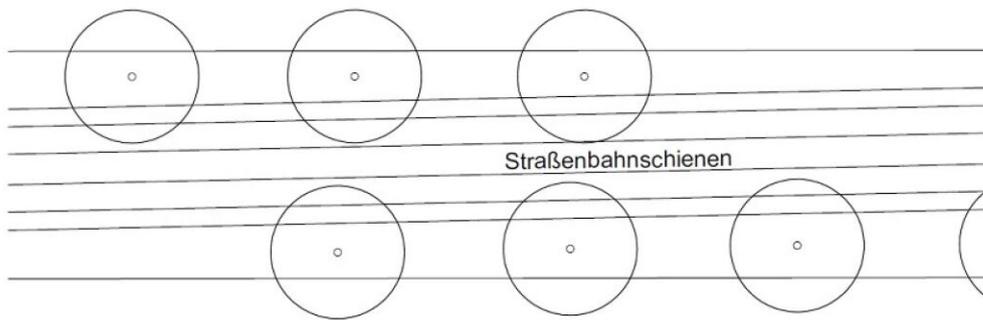


Übersicht, 1. Obergeschoss

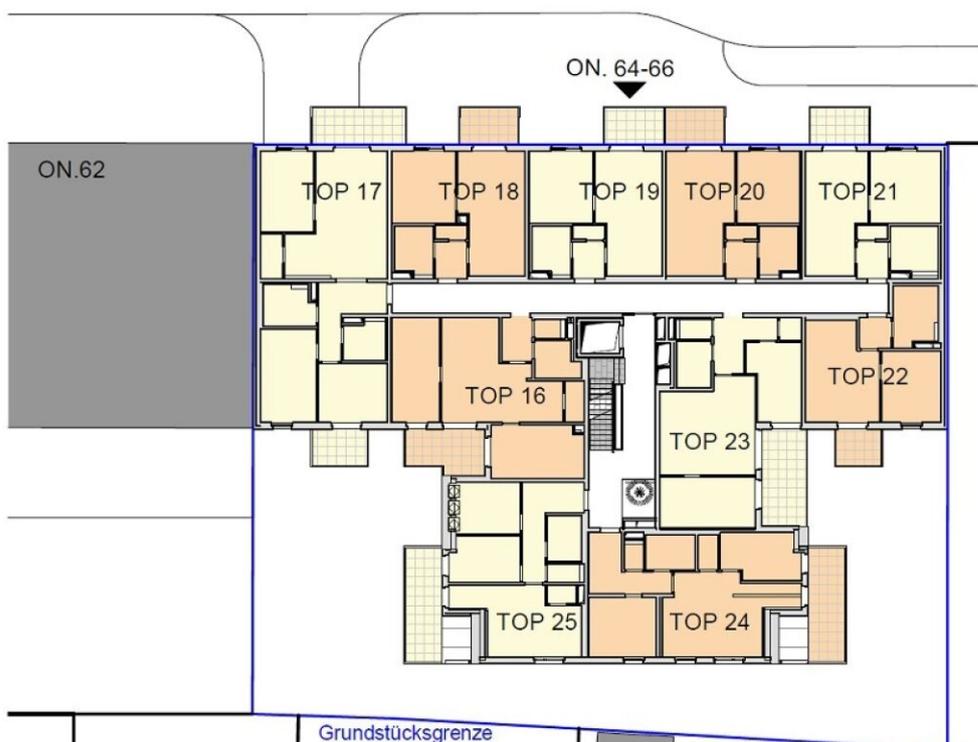


Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl.) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Wagramer Straße

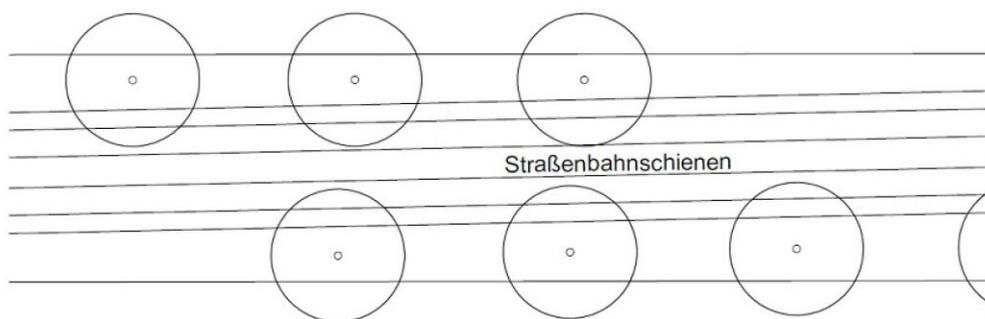


Übersicht, 2. Obergeschoss

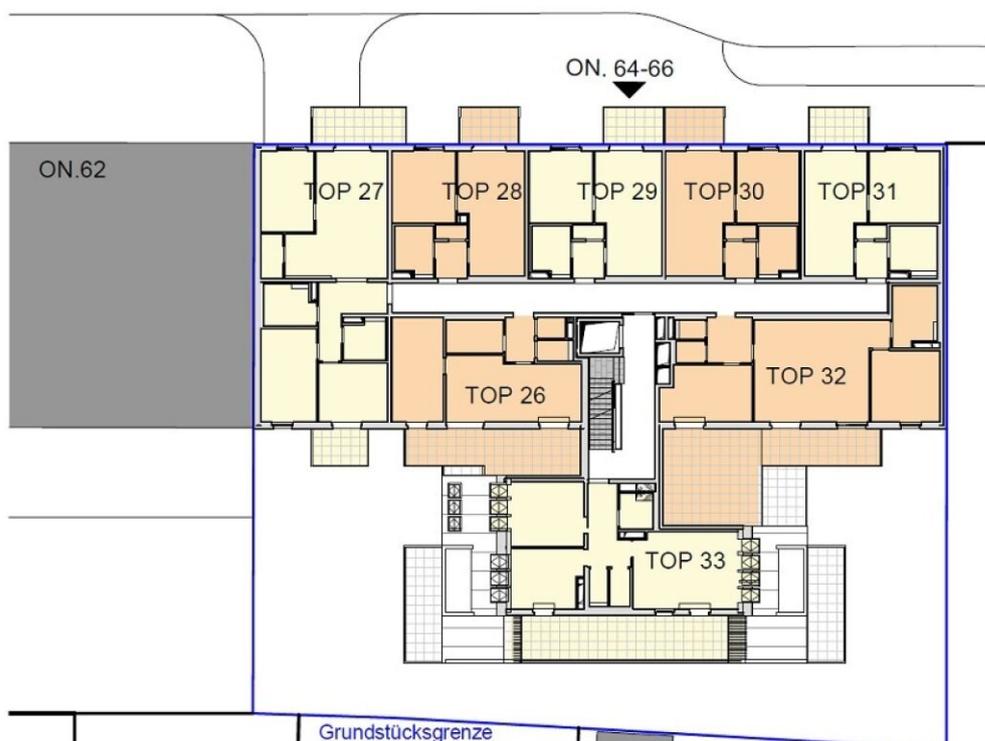


Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl.) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu prüfen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Wagramer Straße



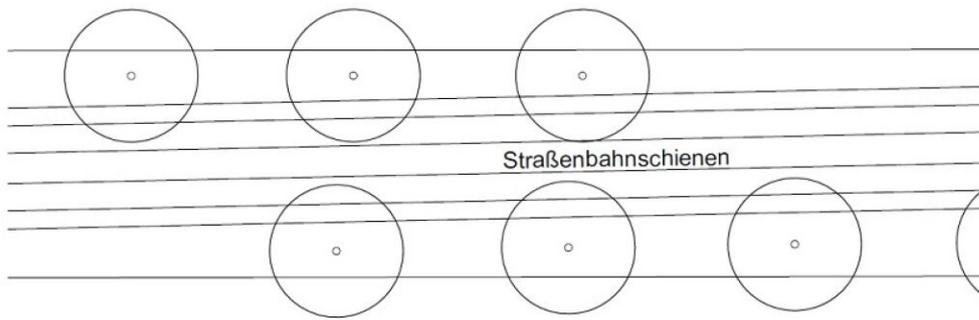
Grundstücksgrenze

Übersicht, 3. Obergeschoss

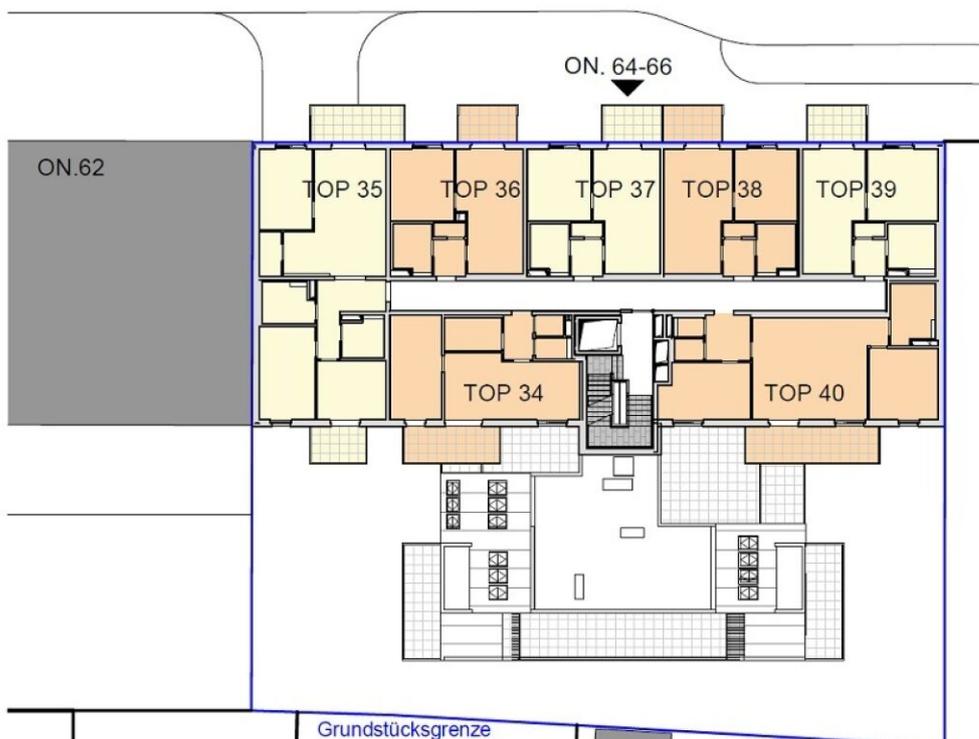


Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl.) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu prüfen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Wagramer Straße



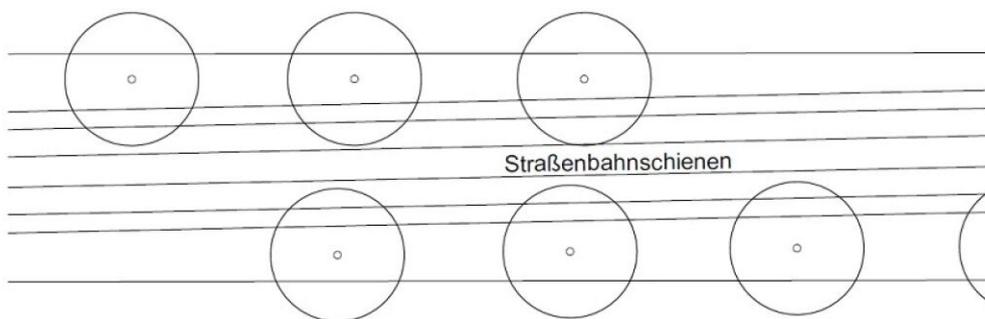
Grundstücksgrenze

Übersicht, 4. Obergeschoss



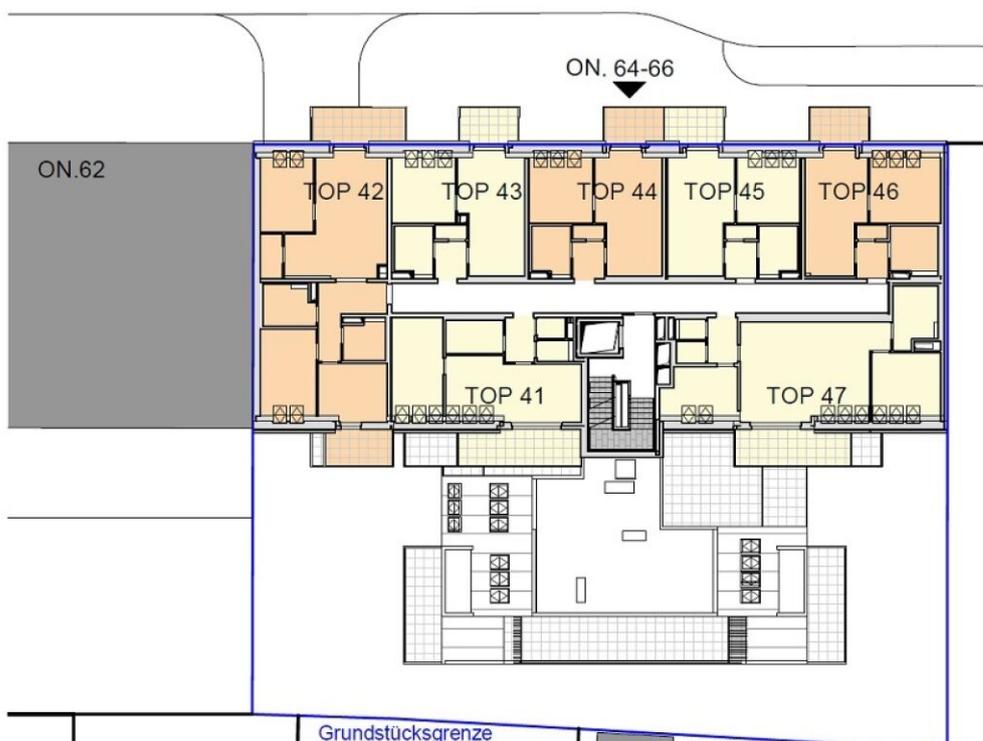
Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu entnehmen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Straßenbahnschienen

Wagramer Straße

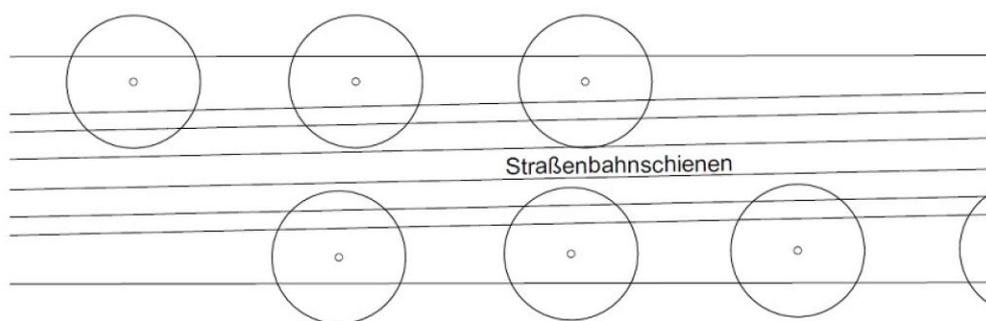


Übersicht, 1. Dachgeschoss

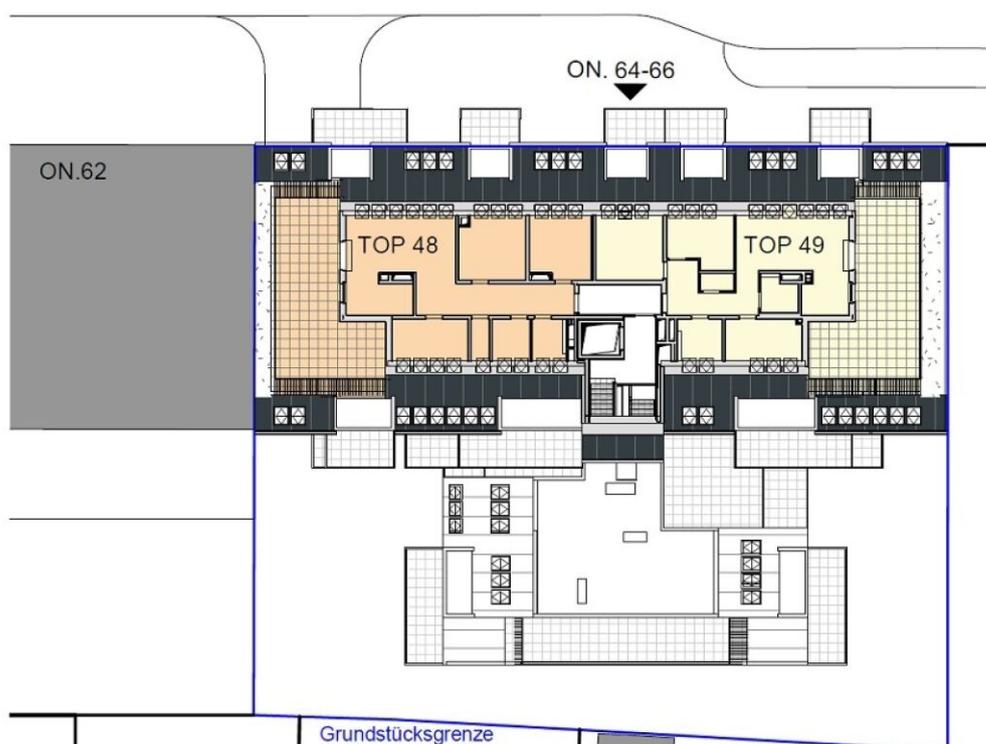


Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



Wagramer Straße



Übersicht, 2. Dachgeschoss



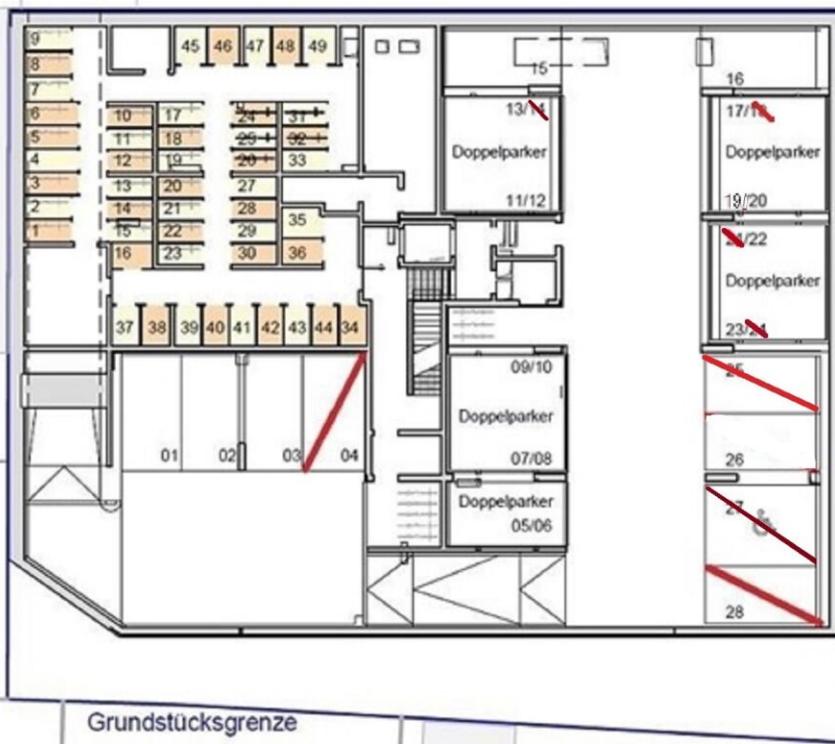
Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu entnehmen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.

Wagramer Straße

ON. 64-66

ON.62



Übersicht, Untergeschoss



VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 13

62,43 m²

Endnutzerpreis: € 369.000,00

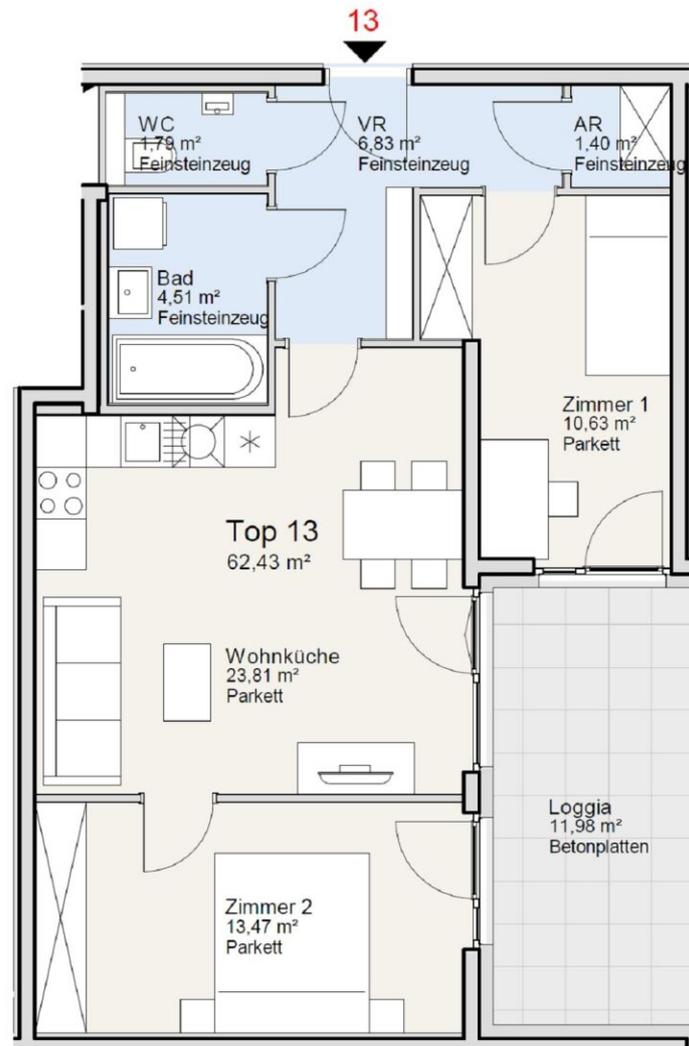
Anlegerpreis: € 332.432,00

1. Obergeschoss, Top 13

Wohnküche	23,81 m ²
Zimmer 2	13,47 m ²
Zimmer 1	10,63 m ²
VR	6,83 m ²
Bad	4,51 m ²
WC	1,79 m ²
AR	1,40 m ²
WNF	62,43 m ²
Loggia	11,98 m ²
FREI	11,98 m ²
ER 13	1,86 m ²
ER	1,86 m ²
	76,28 m ²



Garten / Hof



Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl.) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu entnehmen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 25

59,87 m²

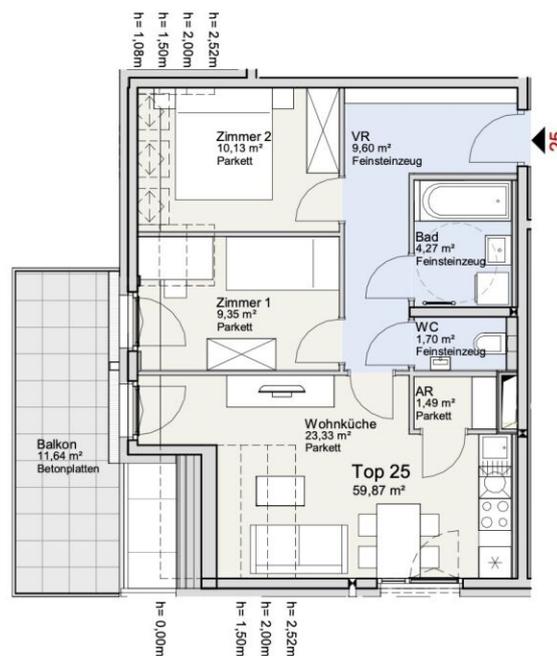
Endnutzerpreis: € 349.000,00

Anlegerpreis: € 314.414,00

Wohnküche	23,33 m ²
Zimmer 2	10,13 m ²
VR	9,60 m ²
Zimmer 1	9,35 m ²
Bad	4,27 m ²
WC	1,71 m ²
AR	1,49 m ²
WNF	59,87 m ²

Balkon	11,64 m ²
FREI	11,64 m ²

ER 25	1,95 m ²
ER	1,95 m ²
	73,47 m ²



Worthliving Real One GmbH
Handelskai 94-96
1200 Wien

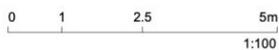
VERKAUFSPLAN

2. Obergeschoss, Top 25

WAGRAMER STRASSE 64-66, 1220 WIEN

Sämtliche im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. sind nicht in der Standardausführung enthalten.

Die Angaben in den Plänen (z.B. Flächenangaben, Abmessungen, Höhenkoten, u.dgl.) sind ohne Gewähr. Vor jeglichem Einbau sind Naturmaße unbedingt zu entnehmen und auf Übereinstimmung zu prüfen. Eine Abweichung ist möglich. Änderungen vorbehalten.



M 1:100

DATUM: 16.01.2025