



**Arakawa – Ihr Zuhause in bester  
Lage: Modernes Wohnen 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)

## 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 29 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.





## AUSSTATTUNG

---

- **Fußbodenheizung** für eine angenehme Wärmeverteilung und zusätzlichen Komfort.
- **Dreifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster** sorgen für hervorragende Schall- und Wärmedämmung und tragen so zur Reduzierung Ihrer Heizkosten bei.
- **Elektrische Außenjalousien** aus Alu-Lamellen bieten nicht nur Sonnenschutz, sondern auch eine hohe Energieeffizienz. Ansteuerung in allen Wohnungen elektrisch mit Funk bedienbar.
- **Vollmöblierte Küchen**, die Ihnen den Umzug erleichtern und einen sofortigen Einstieg ins Wohlfühlwohnen ermöglichen.
- **Parkettböden aus hochwertiger Eiche** verleihen den Wohnungen eine natürliche Eleganz und Wärme.
- **Großformatige Fliesen in den Nassbereichen (30x60 cm)** sorgen für eine moderne Optik.

- **Sanitäreinrichtungen von renommierten Marken** wie **Laufen Pro** und **Hansgrohe** garantieren Langlebigkeit und Funktionalität.
- **Klimavorbereitung in den Dachgeschossen** – ideal für die Nachrüstung einer Klimaanlage, um auch an heißen Sommertagen eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten.
- **Tiefgaragenstellplätze** und **Kellerabteile** bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.
- **Fahrrad- und Kinderwagenräume** sowie ein **Spielplatz** für die Kleinen sorgen für zusätzlichen Wohnwert.

## ENERGIEAUSWEIS

---

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

## Gesundheit

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

## Nahversorgung

Supermarkt	400 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	675 m

## Verkehr

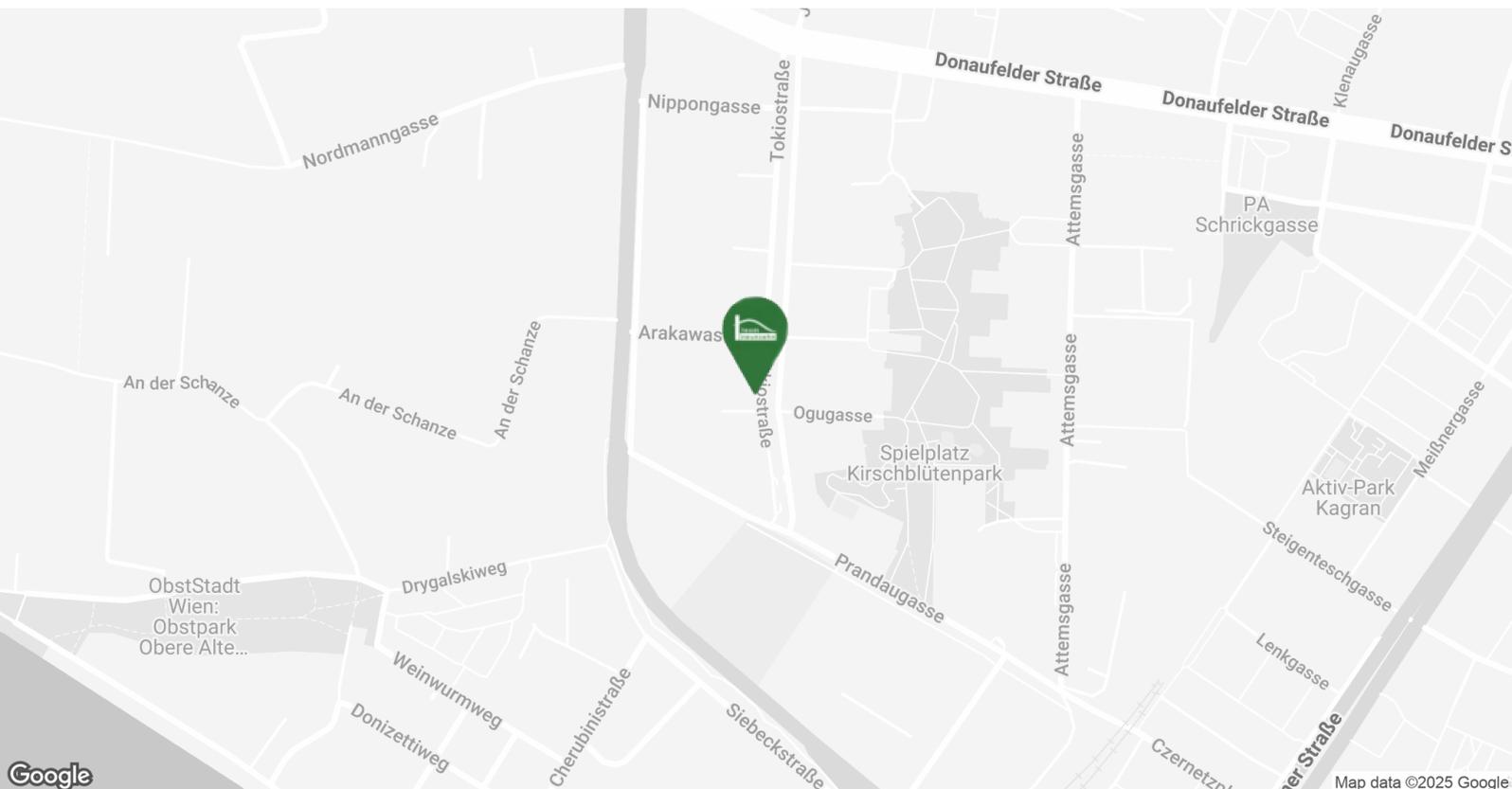
Bus	150 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	2.150 m

## Kinder & Schulen

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

## Sonstige

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





## FACTS

### **1220 WIEN ARAKAWASTR./TOKIOSTR. 3**

- Toplage bei U1 Kagran
- einziehen & wohlfühlen - alles ist bereit
- Fußbodenheizung, elektr. Jalousien
- energieeffizient & zukunftssicher
- Komfort für den Alltag - Tiefgarage, Lift
- smarte Investition mit Zukunft



HOFER

Modeakademie Sitam



Arakawastraße 3 /Tokiostraße 5A

Vienna International School

7 min

Magistratisches Bezirksamt 22.

10 min

Volksschule Prandaugasse

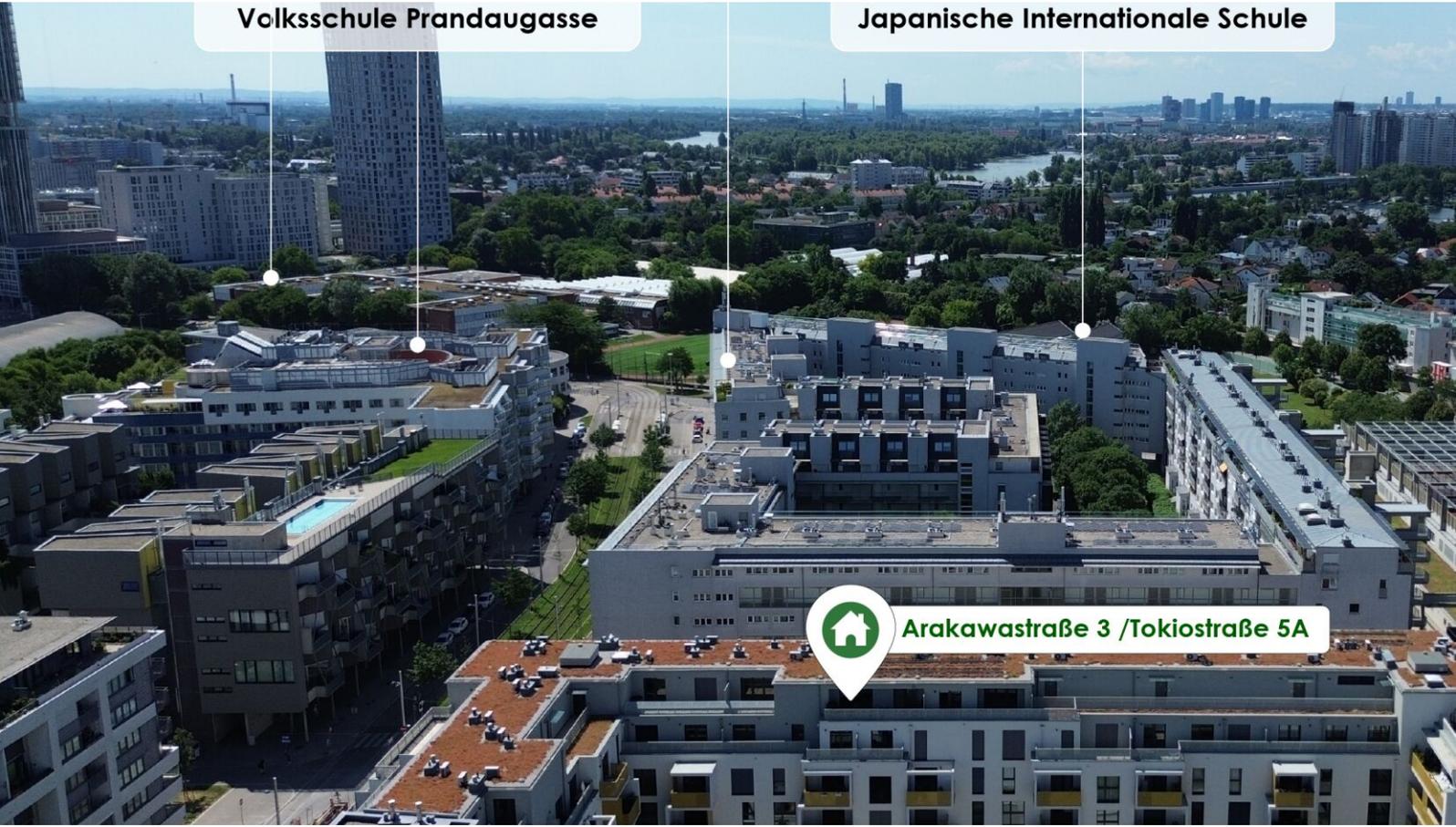
5 min

Kirschblütenpark

5 min

Volksschule Prandaugasse

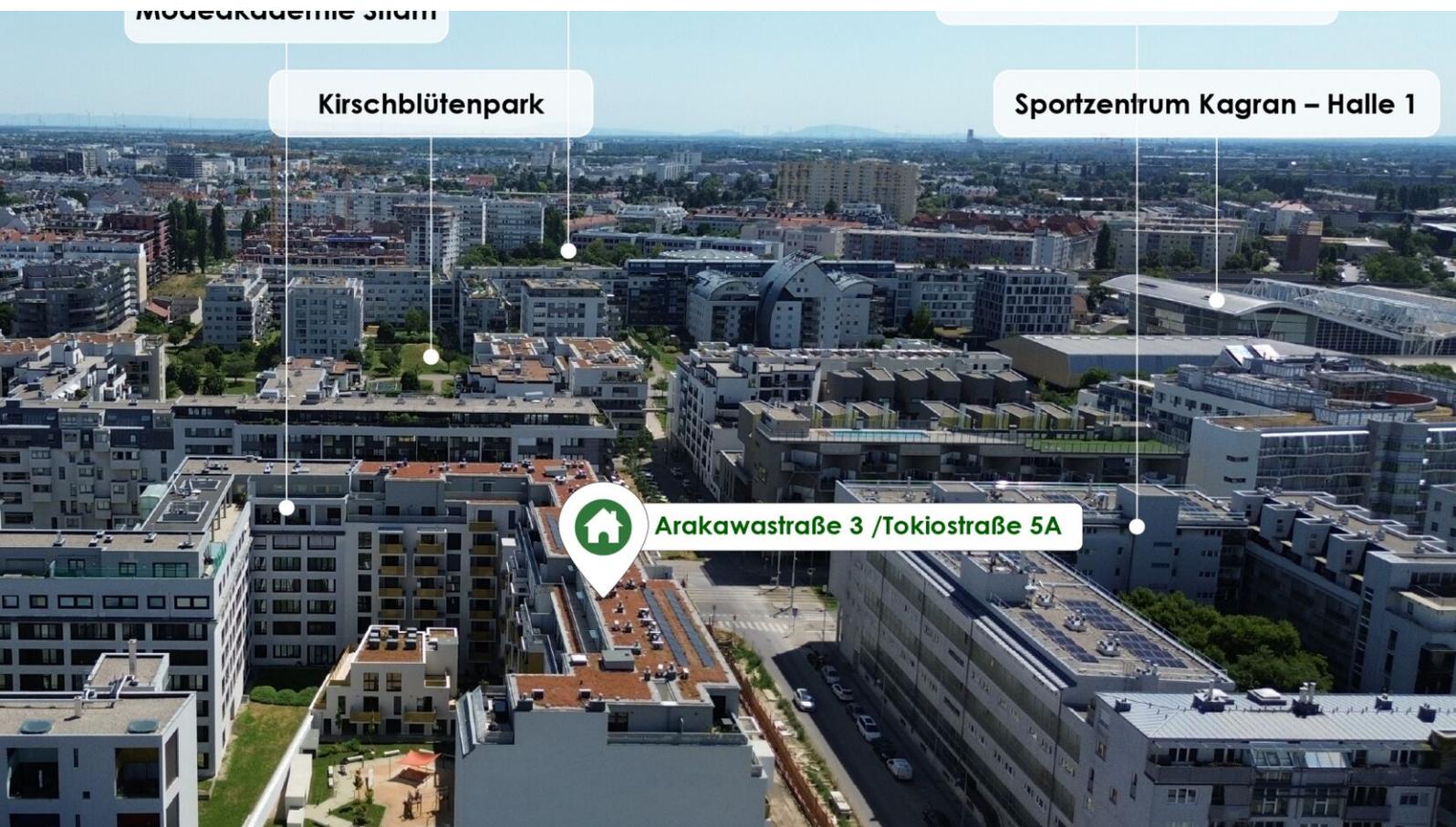
Japanische Internationale Schule

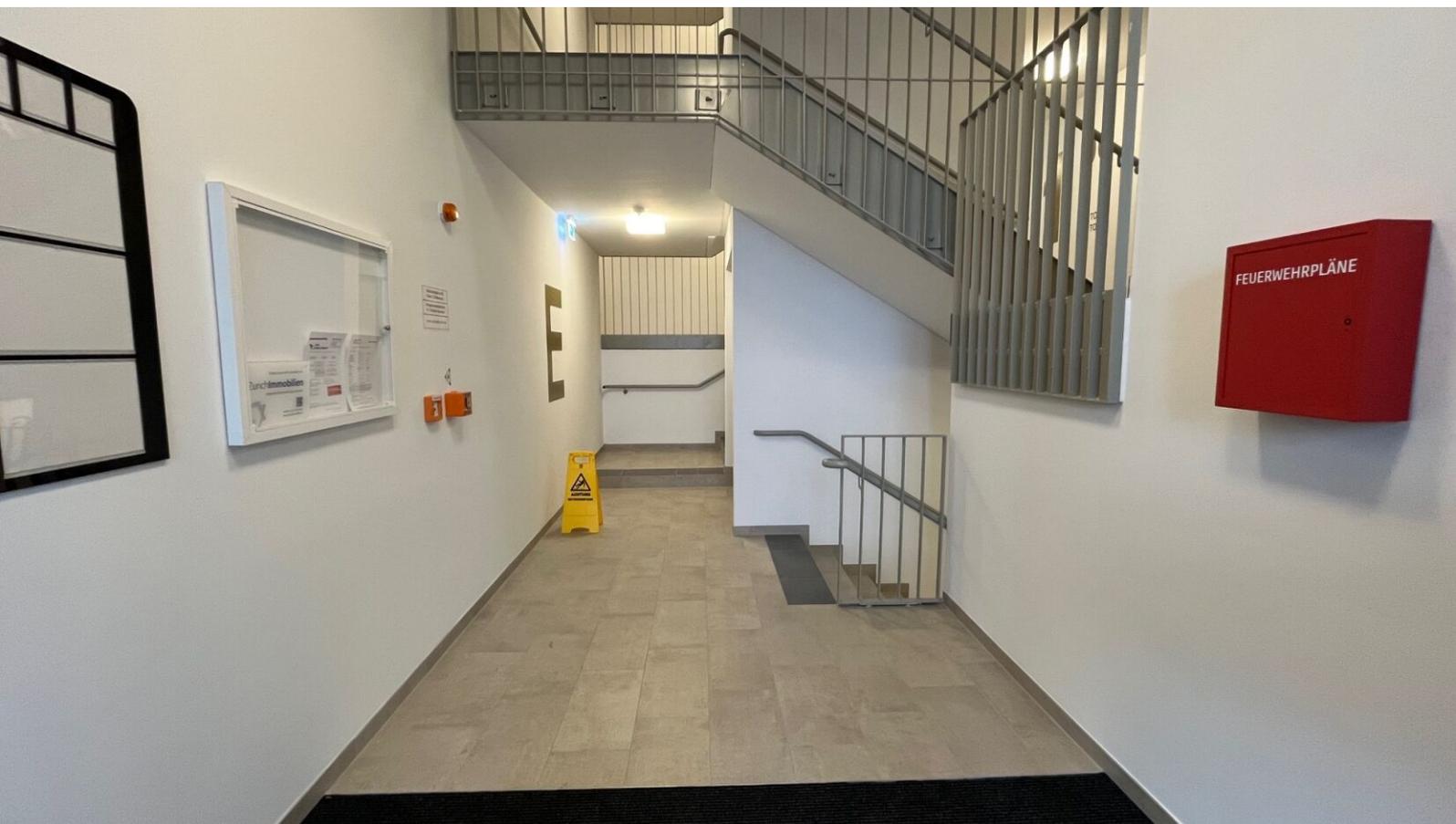


Modeakademie Stran

Kirschblütenpark

Sportzentrum Kagran – Halle 1





# VERFÜGBARE EINHEITEN

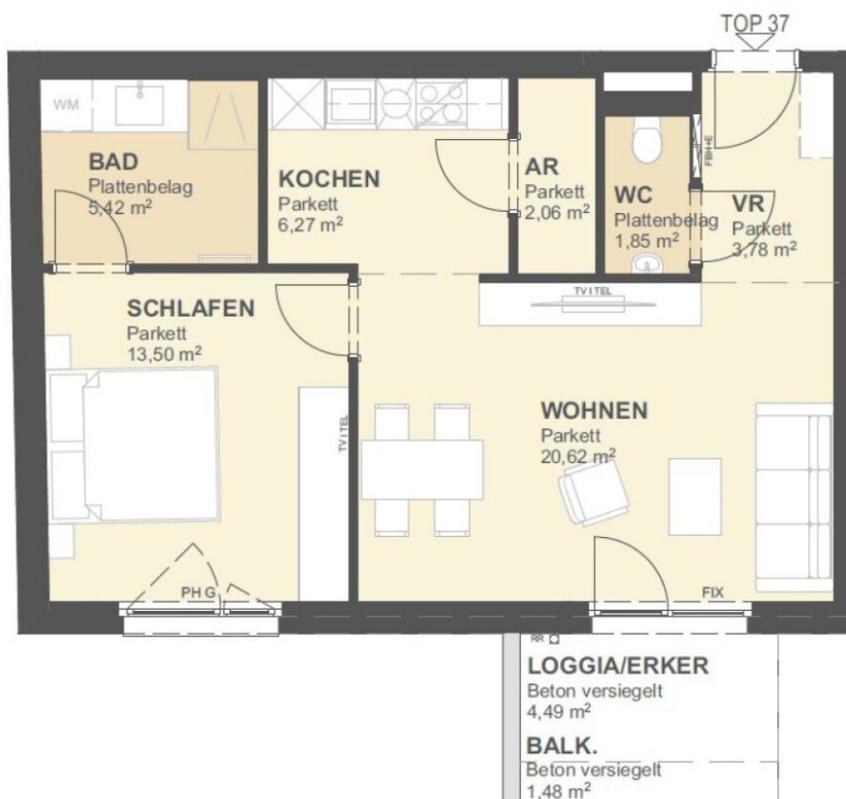


## Top 37

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

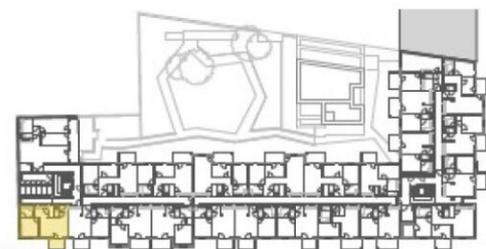
Endnutzerpreis: € 392.370,00

Anlegerpreis: € 356.700,00



### TOP 37

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



# VERFÜGBARE EINHEITEN

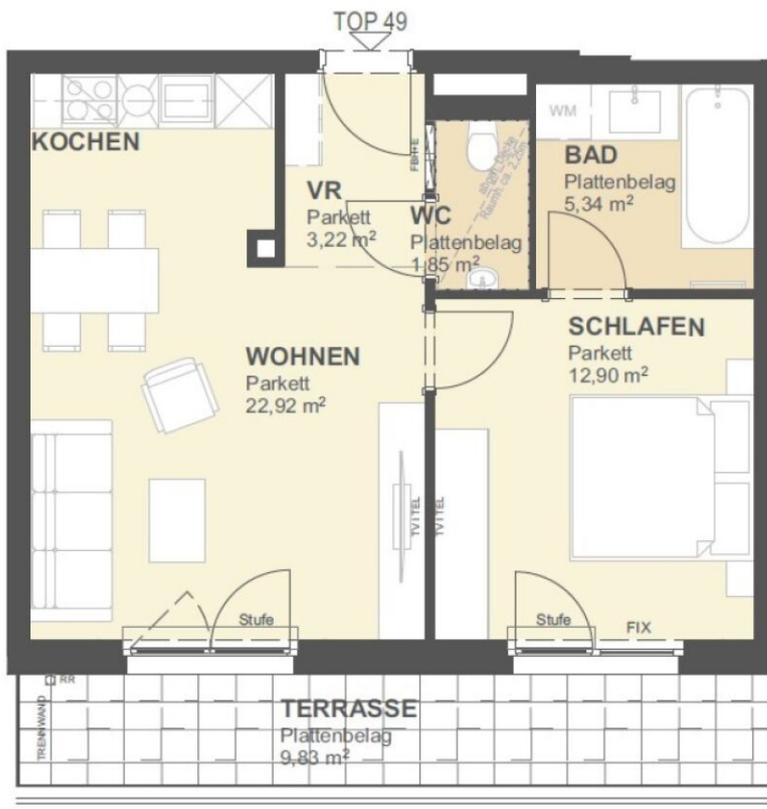


## Top 49

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

Endnutzerpreis: € 352.220,00

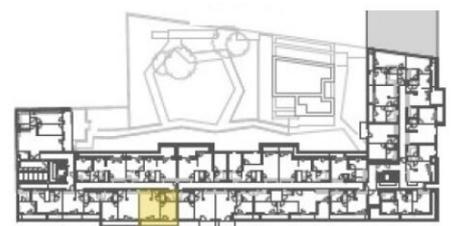
Anlegerpreis: € 320.200,00



### TOP 49

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

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



# VERFÜGBARE EINHEITEN

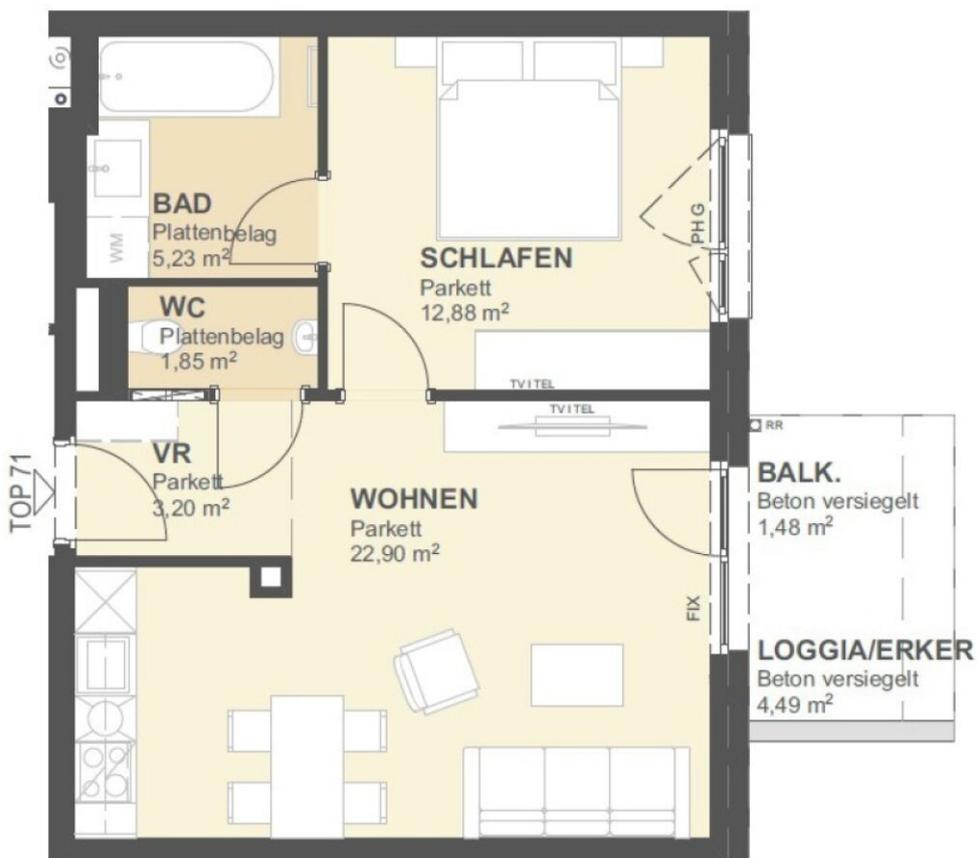


## Top 71 - Stiege 1

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

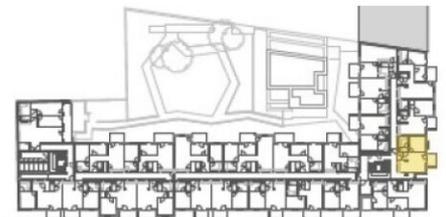
Endnutzerpreis: € 336.600,00

Anlegerpreis: € 306.000,00



### TOP 71 / STG 1

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



# VERFÜGBARE EINHEITEN

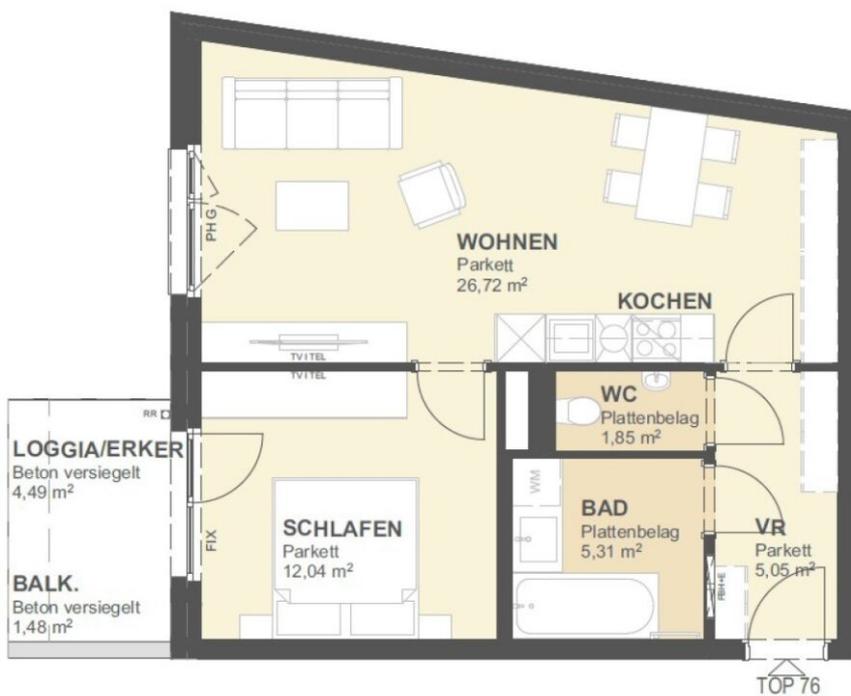


## Top 76 - Stiege 1

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

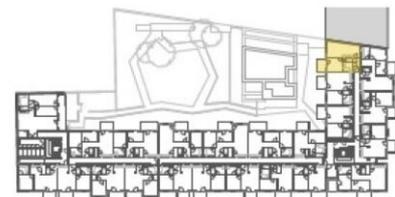
Endnutzerpreis: € 368.830,00

Anlegerpreis: € 335.300,00



### TOP 76 / STG1

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

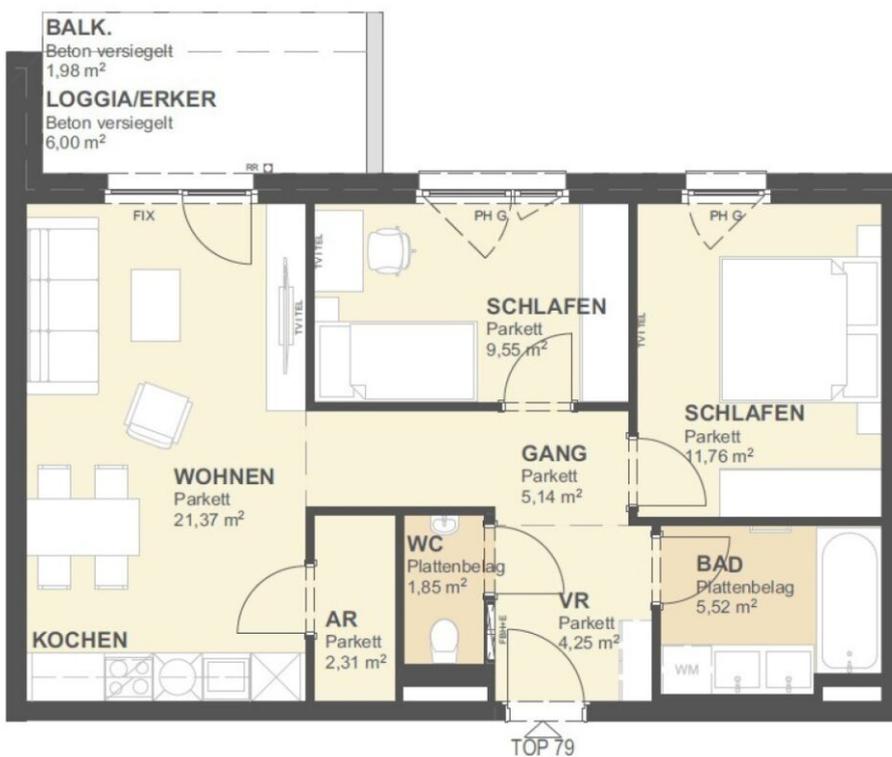


## Top 79 - Stiege 1

61,75 m<sup>2</sup>

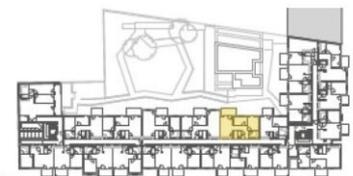
Endnutzerpreis: € 451.110,00

Anlegerpreis: € 410.100,00



### TOP 79 / STG1

<b>WNF</b>	<b>61,75 m<sup>2</sup></b>
Loggia	6,00 m <sup>2</sup>
Balkon	1,98 m <sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

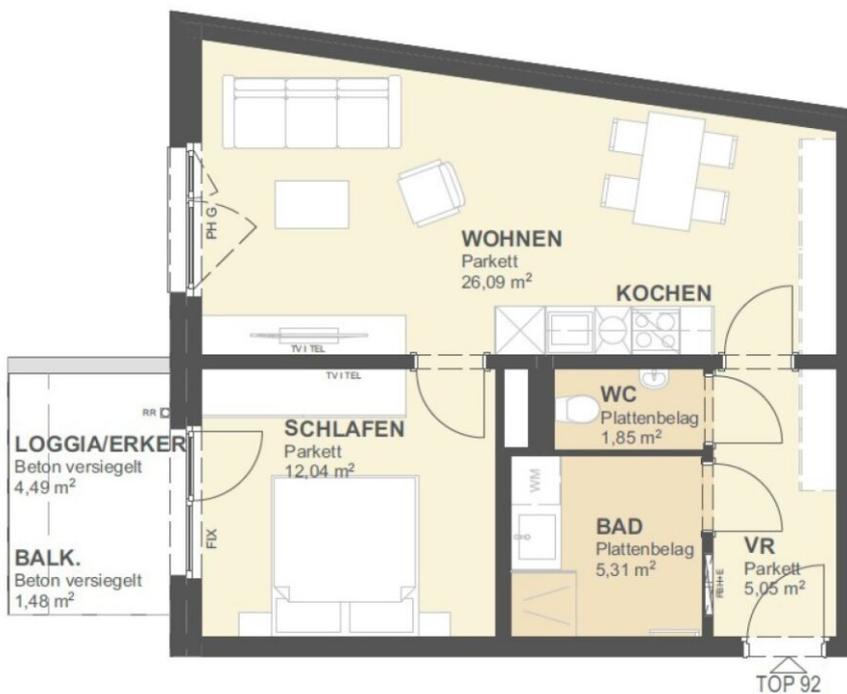


## Top 92 - Stiege 1

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

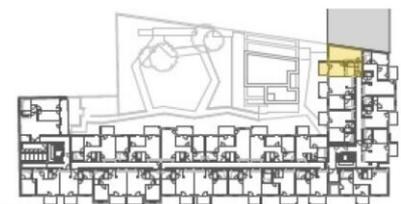
Endnutzerpreis: € 371.250,00

Anlegerpreis: € 337.500,00



### TOP 92 / STG 1

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

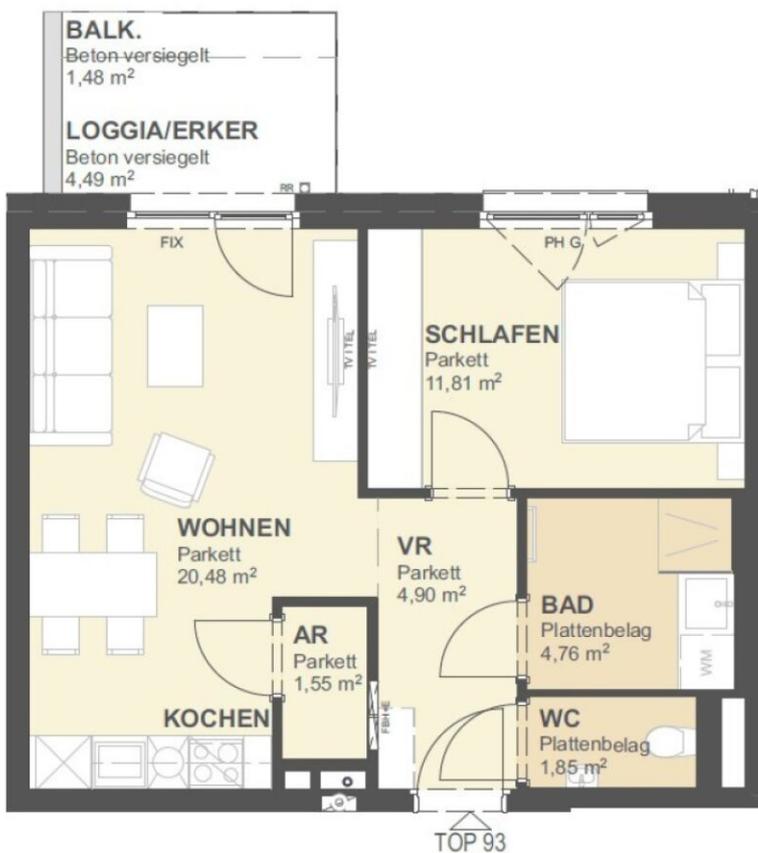


## Top 93 - Stiege 1

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

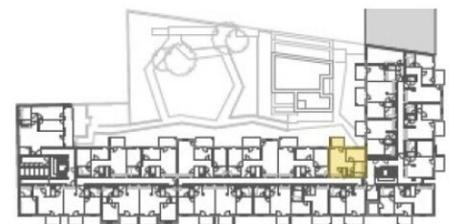
Endnutzerpreis: € 337.920,00

Anlegerpreis: € 307.200,00



### TOP 93 / STG1

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

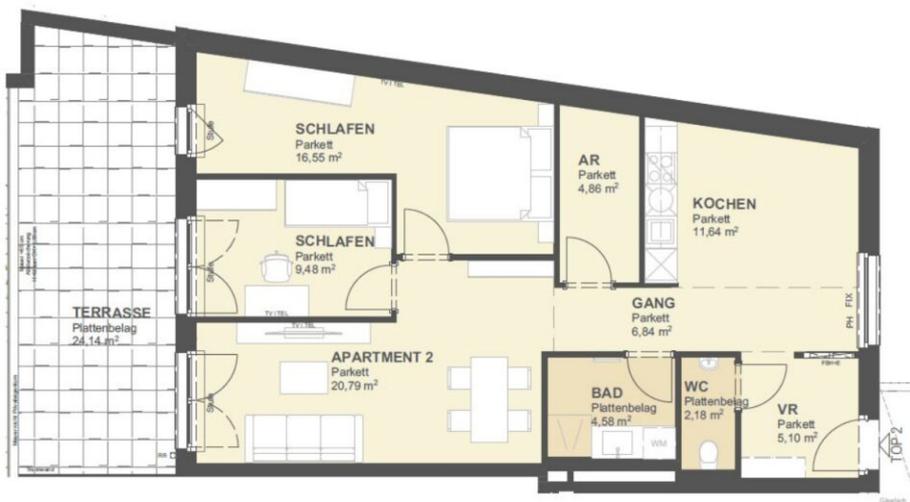


## Top 2 - Stiege 2

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

Endnutzerpreis: € 496.430,00

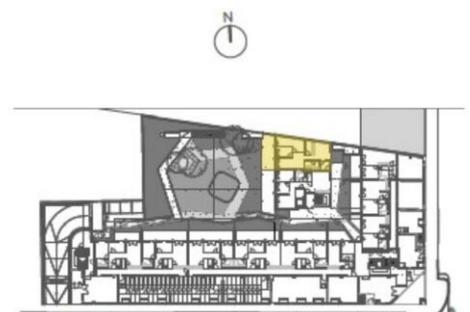
Anlegerpreis: € 451.300,00



### TOP 2 / STG2

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

Terrasse 24,14 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 4 - Stiege 2

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

Endnutzerpreis: € 494.010,00

Anlegerpreis: € 449.100,00



### TOP 4 / STG2

WNF	85,03 m <sup>2</sup>
Balkon	7,17 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,04 m <sup>2</sup>

