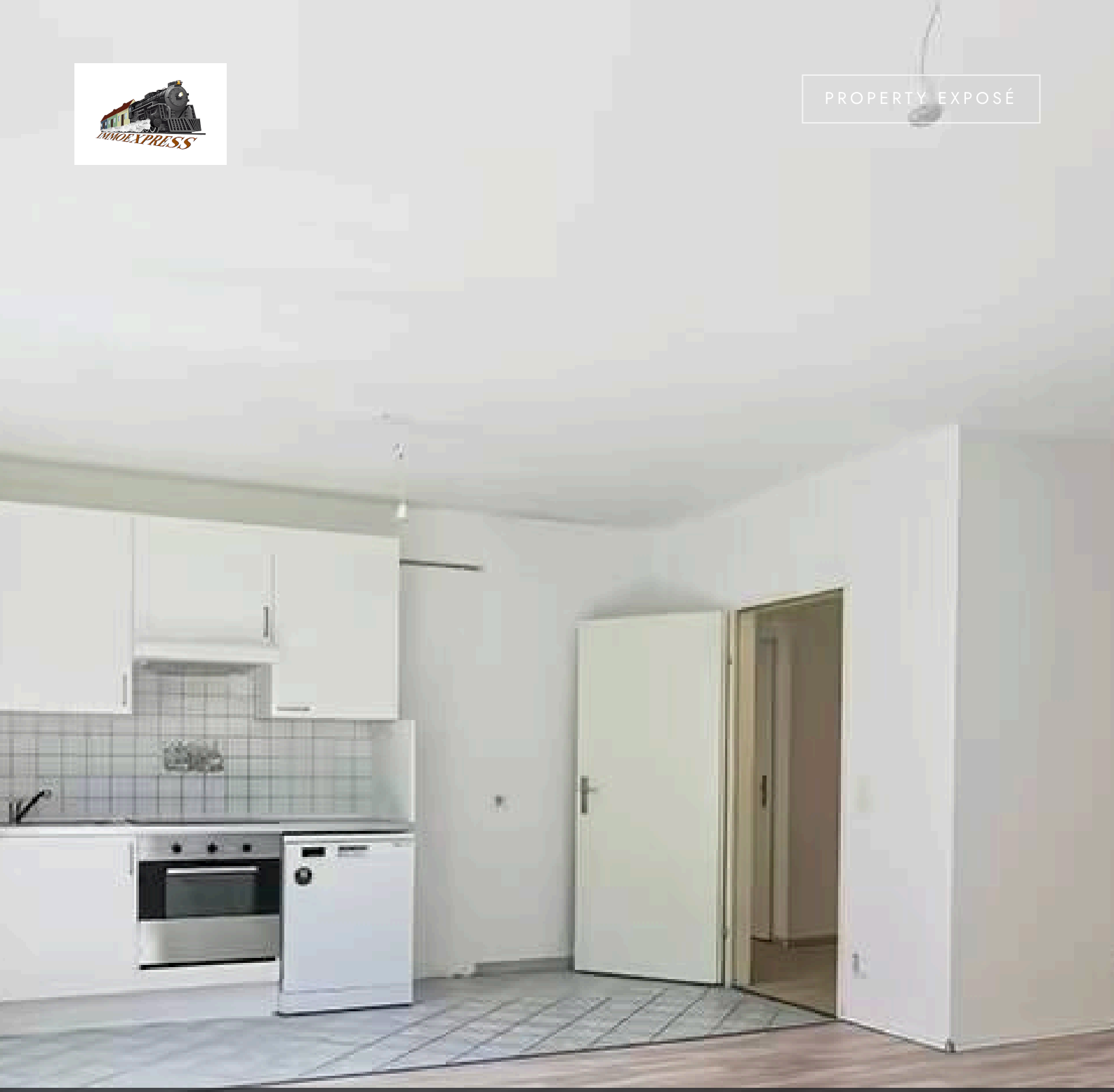
PROPERTY EXPOSÉ



WIEN, DONAUSTADT @EN · APARTMENT

Attraktive Lage zum attraktiven Preis = Komfortable 2-Zimmer-Wohnung = Donauzentrum, Alte Donau, Vet.Med.Uni. in Gehweite

275.000 €	64 m²	2
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS

DESCRIPTION

Attraktive Lage zum attraktiven Preis = Komfortable 2-Zimmer-Wohnung = Donauzentrum, Alte Donau, Vet.Med.Uni. in Gehweite

275.000 €
FOR SALE

Living/usable area	64 m²	Offer	For sale
Rooms	2	Property ID	O2100169875
Bathrooms	1	Energy index	137,30 kWh/(m²*a)
Property type	Apartment		

1220 WIEN – KAGRAN

ca. 64,00 m² Wohnfläche
bestehend aus:
großes Wohnzimmer mit offener Küche - ca. 34,50 m²
großes Schlafzimmer mit ca. 17,50 m²
Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss
separates WC
zentrales Vorzimmer
Kellerabteil

Solar-Rollläden mit jalousierbaren Lamellen

Heizung und Warmwasser Fernwärme

Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage

- **Zentrale Lage**

Die Wohnung in der Tokiostraße befindet sich zentral nahe der Donaufelder Straße und dem Donauzentrum

- **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Straßenbahn 25, 26 und 27, Autobus 27A und 27B
= Haltestelle „Josef-Baumann-Gasse“ (Donaufelder Straße)
direkte Verbindung zur U1 Kagran (Donauzentrum)
und zur U6 und Schnellbahn (Floridsdorf)

- **Nahversorgung**

Eurospar, Hofer, Billa, DM, BIPA, Apotheke, Billaplus, Ärzte, Schulen, Kindergarten usw.
Wenige Gehminuten oder schnell mit Fahrrad, Öffis, Auto erreichbar

- **Donauzentrum**

Das größte und beste Einkaufszentrum von Wien überzeugt mit
seinen Geschäften, der Gastronomie und dem Entertainmentangebot

- **Alte Donau, Kirschblütenpark**

In wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar

Monatliche Kosten Wohnung:
Reparaturrücklage = EUR 71,69
Reparaturrücklage Aufzug = EUR 13,40
Betriebskosten = EUR 140,70
Betriebskosten Aufzug = EUR 16,08

Netto gesamt = EUR 241,87
10 % Umsatzsteuer = EUR 15,68
Gesamt = EUR 257,55

Monatliche Kosten Garagenplatz:
Reparaturrücklage = EUR 2,14
Reparaturrücklage Aufzug = EUR 0,40
Betriebskosten = EUR 4,20
Betriebskosten Aufzug = EUR 0,48

Netto gesamt = EUR 7,22
20 % Umsatzsteuer = EUR 0,94
Gesamt = EUR 8,16

Kaufpreis Wohnung: € 275.000,–

Zur Wohnung wird der Garagenplatz APL 102 in der hausinternen Garage
um EUR 10.000,– mitverkauft.

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Notar Kaufvertrag: ca. 2 % v. Kaufpreis
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Hr. Peter Huber
+ 43 699 10 38 60 52
p.huber@immo.express

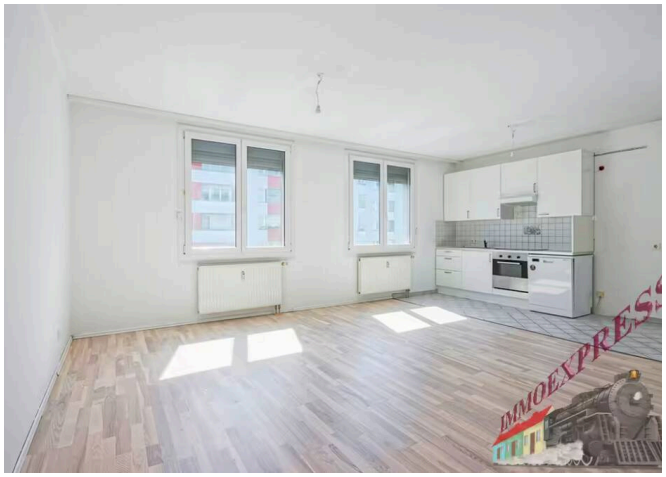
Rechtlicher Hinweis: Wir sind als Doppelmakler tätig und haben ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber, welches aus der regelmäßigen Geschäftsverbindung resultiert.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

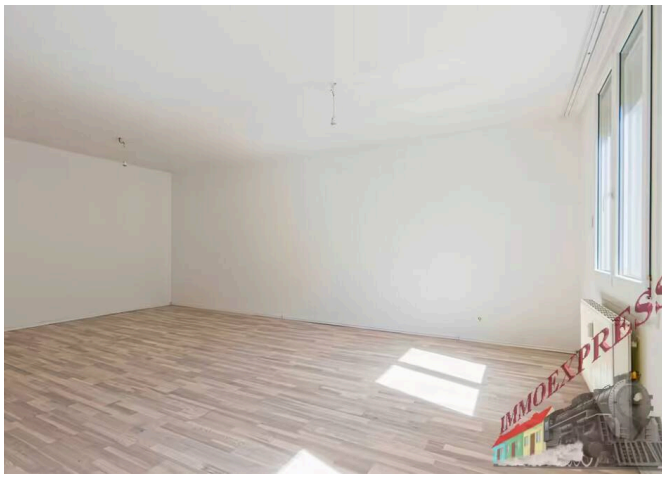
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

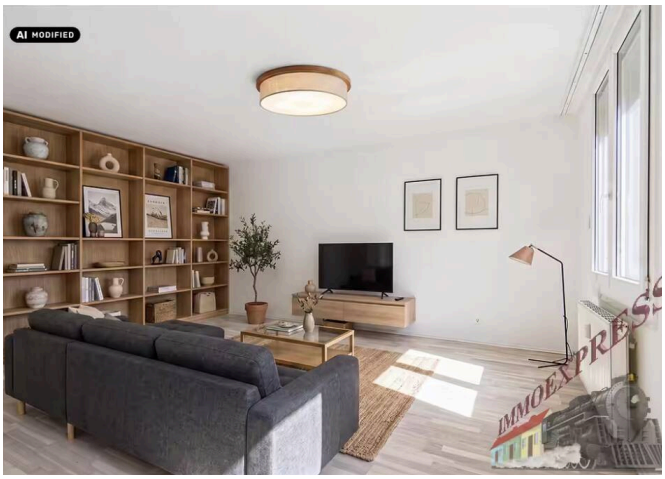
IMPRESSIONS







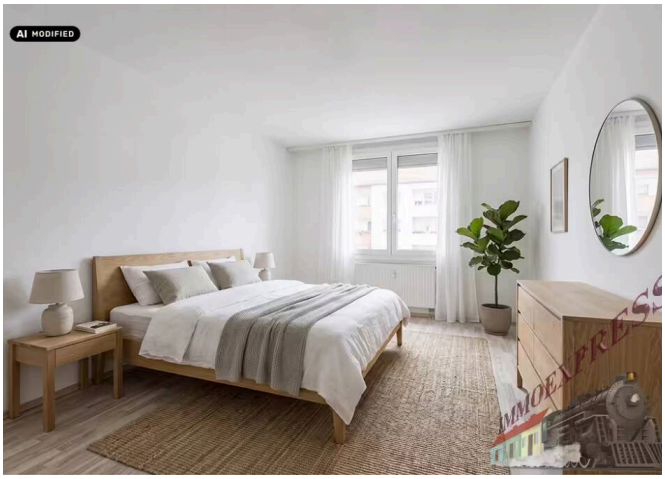














FEATURES

— Basement

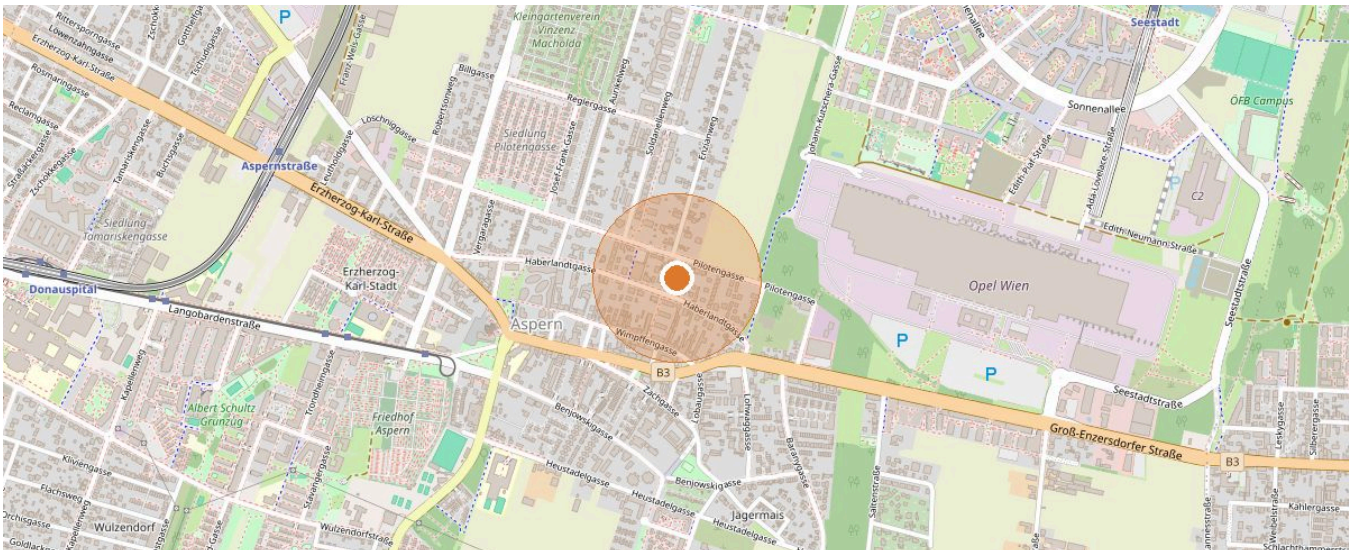
— Elevator

FURTHER DETAILS

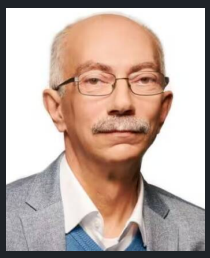
Heating Type	**District heating**
Floor	**3**
Apartment No. (Top)	**21**
District	**Wien**
City District	**22. Donaustadt**
Location Quality	**W Osten**
Buyer's Commission	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Living Area	**64 m²**
Total Area	**64 m²**
Lavatories	**1**

Number of Car Spaces	**1**
Basement Space	**1,39 m²**
Heating Fuel	**District heating**
Flooring	**Parquet**
Bath Features	**Bathtub**
Kitchen	**Partial**
Car Space Type	**Underground garage**
Washing Machine Connection	**Yes**
Condition	**Well kept**

LOCATION & YOUR CONTACT



1220 Wien, Donaustadt · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Peter Huber

Mobile: +43 699 10 38 60 52

Email: p.huber@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100169875 · As of 18.11.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.