



# KARL74

ERSTKLASSIG.  
EIGENTUM.  
ERZHERZOG.

# ERZHERZOG-KARL-STRASSE 74

## PROJEKT. EIGENTUM.

„KARL74“ vereint auf besondere Weise moderne Architektur mit urbaner Lebensqualität und grüner Wohnatmosphäre. Dieses Projekt bietet sämtliche Vorteile eines zeitgemäßen Neubaus, von optimalen Grundrissen über großzügige Freiflächen bis hin zur gehobenen Ausstattung und dem Glanz eines schlüsselfertigen Erstbezugs – die ideale Lösung, ob auf der Suche nach einem neuen Zuhause oder einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Zum Verkauf gelangen auf einer Gesamtfläche von rund 2.300 m<sup>2</sup> in Summe 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen und eine Gewerbefläche.



## LAGE. ERZHERZOG.

Das Projekt befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen der Wiener Donaustadt, so zentral, dass sowohl die Innenstadt als auch das Gänsehäufel in nur 15 Minuten erreicht sind. Weitere Hotspots wie das Donauzentrum und die Alte Donau befinden sich ebenfalls in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinie 25, zahlreiche Buslinien und die S-Bahn S80 ausgezeichnet.



## AUSSTATTUNG. ERSTKLASSIG.

- ✦ Barrierefreier Zugang zu allen Geschoßen inkl. Tiefgarage
- ✦ Praktische Zentralsperranlage
- ✦ Kinderwagenraum
- ✦ Einlagerungsräume
- ✦ Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- ✦ 18 Tiefgaragenplätze, teilweise mit Möglichkeit für Wallbox
- ✦ Zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- ✦ Vorbereitung für Klimaanlage
- ✦ Dachgeschoss bereits mit Klimaanlage ausgestattet
- ✦ Eichendielenparkett in den Haupträumen
- ✦ Großformatige Keramikplatten u. Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- ✦ Eschenboden auf den Balkonen u. Terrassen
- ✦ Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- ✦ Wohnungseingangstüren Klasse RC3/WK3
- ✦ Sanitäreinrichtung von namhaften Marken (u. a. Laufen, Hansgrohe)
- ✦ Handtuchheizkörper
- ✦ Waschmaschinenanschluss
- ✦ Frostsicherer Wasseranschluss auf Freiflächen
- ✦ Optional Treppenlift für Hofgebäude



| Top | Geschoss | Typ | Zustand     | Zi | WNFL                  | Loggia               | Terrasse             | Balkon               | Garten               | Kaufpreis |
|-----|----------|-----|-------------|----|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| 01  | EG       | GL  | Edelrohnbau |    | 120,71 m <sup>2</sup> |                      |                      |                      |                      | € 355 000 |
| 02  | EG       | W   | Erstbezug   | 3  | 75,79 m <sup>2</sup>  |                      | 20,83 m <sup>2</sup> |                      | 30,86 m <sup>2</sup> | € 447 000 |
| 03  | EG       | W   | Erstbezug   | 2  | 49,61 m <sup>2</sup>  |                      | 18,33 m <sup>2</sup> |                      | 3,25 m <sup>2</sup>  | VERKAUFT  |
| 04  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,20 m <sup>2</sup>  | 9,19 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 282 000 |
| 05  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 63,65 m <sup>2</sup>  | 9,28 m <sup>2</sup>  | 10,91 m <sup>2</sup> |                      |                      | VERKAUFT  |
| 06  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 49,89 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 10,85 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |
| 07  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 64,50 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 14,35 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |
| 08  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,64 m <sup>2</sup>  | 4,49 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 289 000 |
| 09  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 1  | 33,15 m <sup>2</sup>  | 5,92 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 199 000 |
| 10  | 1. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 47,38 m <sup>2</sup>  | 9,87 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 265 000 |
| 11  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,16 m <sup>2</sup>  |                      | 6,07 m <sup>2</sup>  | 2,63 m <sup>2</sup>  |                      | € 287 000 |
| 12  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 64,59 m <sup>2</sup>  | 9,28 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 380 000 |
| 13  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 49,89 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 10,84 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |
| 14  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 64,68 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 14,35 m <sup>2</sup> |                      | € 382 000 |
| 15  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,63 m <sup>2</sup>  |                      | 6,85 m <sup>2</sup>  | 3,00 m <sup>2</sup>  |                      | € 292 000 |
| 16  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 1  | 32,97 m <sup>2</sup>  | 4,13 m <sup>2</sup>  |                      | 2,25 m <sup>2</sup>  |                      | VERKAUFT  |
| 17  | 2. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 47,52 m <sup>2</sup>  | 11,79 m <sup>2</sup> |                      | 2,63 m <sup>2</sup>  |                      | € 275 000 |
| 18  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,24 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 8,55 m <sup>2</sup>  |                      | € 293 000 |
| 19  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 64,51 m <sup>2</sup>  | 9,28 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      | € 399 000 |
| 20  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 49,73 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 10,86 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |
| 21  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 3  | 64,71 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 14,35 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |
| 22  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 54,64 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 7,40 m <sup>2</sup>  |                      | € 298 000 |
| 23  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 1  | 33,15 m <sup>2</sup>  | 6,63 m <sup>2</sup>  |                      | 2,25 m <sup>2</sup>  |                      | VERKAUFT  |
| 24  | 3. OG    | W   | Erstbezug   | 2  | 47,49 m <sup>2</sup>  | 11,84 m <sup>2</sup> |                      | 2,63 m <sup>2</sup>  |                      | € 290 000 |
| 25  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 2  | 44,98 m <sup>2</sup>  |                      | 8,57 m <sup>2</sup>  | 8,69 m <sup>2</sup>  |                      | € 295 000 |
| 26  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 4  | 86,52 m <sup>2</sup>  |                      | 7,61 m <sup>2</sup>  |                      |                      | € 562 000 |
| 27  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 4  | 94,52 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 22,89 m <sup>2</sup> |                      | € 625 000 |
| 28  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 4  | 106,60 m <sup>2</sup> |                      | 10,96 m <sup>2</sup> | 7,48 m <sup>2</sup>  |                      | € 660 000 |
| 29  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 1  | 33,14 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 8,83 m <sup>2</sup>  |                      | € 229 000 |
| 30  | 1. DG    | W   | Erstbezug   | 2  | 47,22 m <sup>2</sup>  |                      |                      | 14,40 m <sup>2</sup> |                      | € 307 000 |
| 31  | 2. DG    | W   | Erstbezug   | 3  | 80,50 m <sup>2</sup>  |                      | 7,48 m <sup>2</sup>  |                      |                      | € 496 000 |
| 32  | 2. DG    | W   | Erstbezug   | 3  | 88,47 m <sup>2</sup>  |                      | 7,48 m <sup>2</sup>  |                      |                      | € 524 000 |
| H01 | EG       | W   | Erstbezug   | 3  | 74,39 m <sup>2</sup>  |                      | 17,54 m <sup>2</sup> |                      | 69,16 m <sup>2</sup> | VERKAUFT  |
| H02 | 1.-2.OG  | W   | Erstbezug   | 5  | 119,51 m <sup>2</sup> |                      | 8,26 m <sup>2</sup>  | 07,44 m <sup>2</sup> |                      | VERKAUFT  |

Angaben gemäß NW Gutachten; Flächen sind Circa-Angaben

|    |    |             |                                         |  |  |  |  |  |  |          |
|----|----|-------------|-----------------------------------------|--|--|--|--|--|--|----------|
| TG | 14 | Stellplätze |                                         |  |  |  |  |  |  | € 35 000 |
| TG | 4  | Stellplätze | Möglichkeit für E-Ladestation / Wallbox |  |  |  |  |  |  | € 40 000 |



## PRIMA SERVICE IMMOBILIEN

MEHR ALS NUR EIN MAKLER

WIR BIETEN IHNEN DEN  
BESTEN SERVICE

☎ 0664 346 13 11

@ office@ps-immo.co.at

🌐 www.ps-immo.co.at



### RECHTLICHE HINWEISE:

Die rechtsgültigen Preise sind dem rechtsgültigen Kaufanbot bzw. Kaufvertrag zu entnehmen. Die angeführten Flächen und Preise dienen ausschließlich zur Information und stellen in keiner Weise ein rechtsgültiges Kaufanbot dar. Die gesetzlichen Nebenkosten, wie 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 1,25 % zzgl. USt. zzgl. Barauslagen für die Kaufvertragsserrichtung und die Treuhandabwicklung (Kanzlei am Kai–Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH) und 3 % Vermittlungsprovision zzgl. USt., sowie etwaige Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Finanzierung sind in den oben angeführten Preisen nicht enthalten.

Das gegenständliche Projekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Haftung übernommen oder Gewähr geleistet. Sämtliche Fotos sind ausschließlich Symbolfotos. Es gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung 1996. Sämtliche Angaben erfolgen unverbindlich vorbehaltlich Irrtum und Änderungen.



# KARL74

ERSTKLASSIG.  
EIGENTUM.  
ERZHERZOG.