

# WOHNEN IM GRÜNEN MIT GUTER STADTANBINDUNG



**Objektnummer: 803**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	236.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

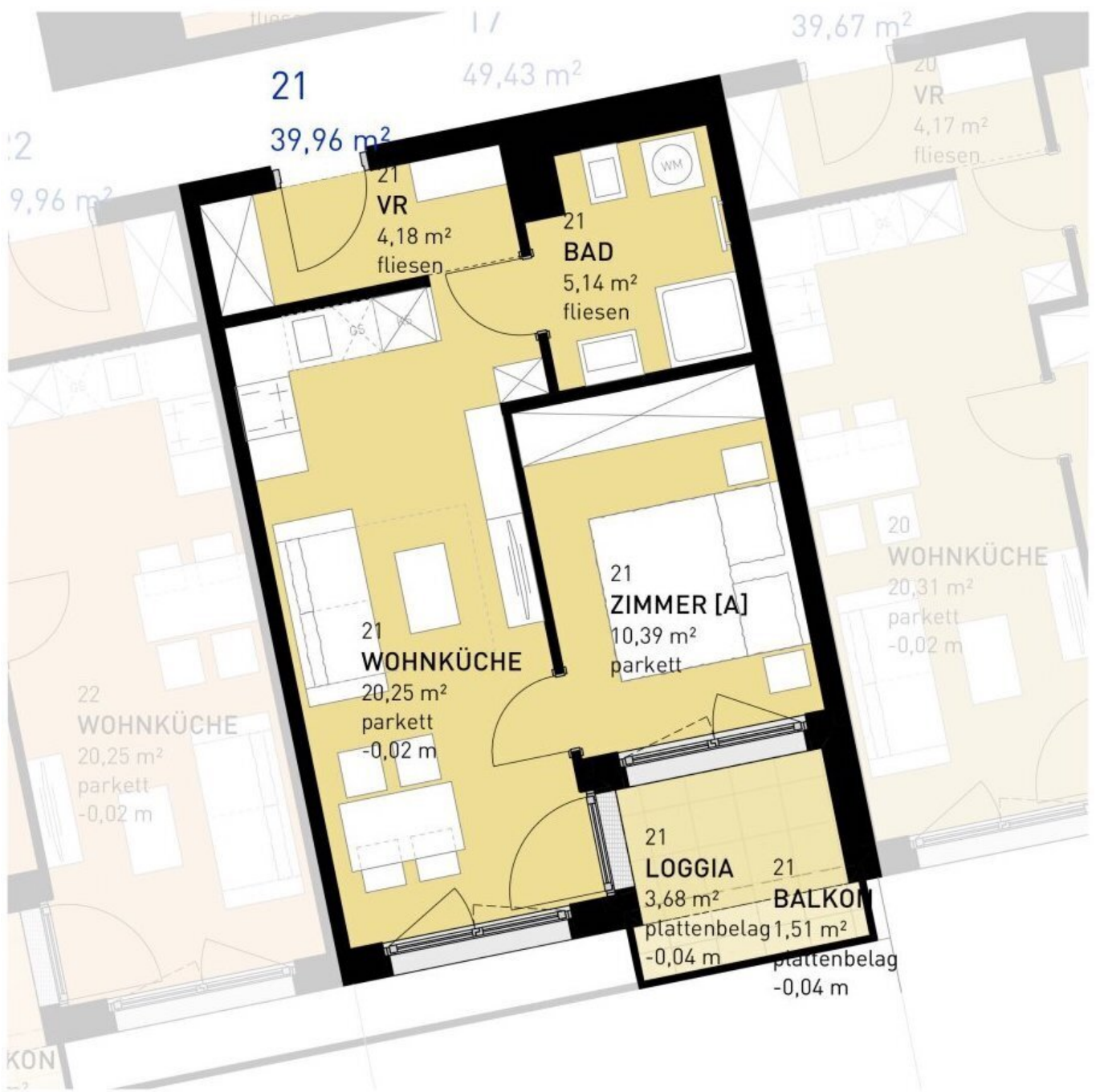
### Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Das frei finanzierte Wohnbauprojekt verfügt über 65 Eigentumswohnungen sowie 2 Büroflächen. Es stehen für alle Wohnungen private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wärme-Pumpe.

34 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage bereit.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anlage. (ca.50 Meter)

Das Projekt umfasst Wohnungen in den Größen 33 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup> mit 1 bis 3 Zimmer. Sollten Sie mehr Wohnraum benötigen (z.B. 4 Zimmer), besprechen Sie das gerne mit uns, wir beraten Sie gerne!

Ein besonderes Highlight bieten die optionalen Gartenflächen für Sonnenliebhaber und Hobbygärtner. Alle Gärten werden mit Strom- und Wasseranschluss ausgeführt. Werden Sie zukünftig Besitzer eines Gartens auch als Eigentümer einer Wohnung in den oberen Etagen.

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Details über die Ausstattung der Wohnungen entnehmen Sie gerne der Leistungsbeschreibung im Booklet.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- U1 Kaisermühlen-Vic
- Bus 92A
- U2 Donauspital

- Strassenbahn 25 - Aspern Oberdorfstraße

## **Zusatzinformationen**

- Verfügbar ab: 01.08.2025
- Baubeginn: 2023
- Betriebskosten - Details folgen / m<sup>2</sup> WNFL
- Betriebskosten. Stellplatz - Details folgen

### **Optional**

Stellplätze: 34 Stk. -

Gärten - 5 Stk. - Preis lt. Preisliste

## **Kaufnebenkosten**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

1,80% vom Kaufpreis + USt. und Barauslagen

Provisionsfrei für den Käufer

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | [+43 676 44 011 96](tel:+436764401196) | [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.**

Bitte um Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und diese selbstverständlich vertraulich behandeln.

Sie werden darauf hingewiesen, dass die von uns weitergeleiteten Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einer Verkäuferin/Vermieterin beauftragten Dritten stammen. Die Richtigkeit der Informationen wird unsererseits weder auf Ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap