

**NEUBAU | ERSTBEZUG | ATTRAKTIVE PREISANGEBOTE**



**Objektnummer: 6106/190**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	388.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein KFZ Stellplatz kann zusätzlich ab € 30.000,00 erworben werden.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Sandra Kraft

ViaLibre Immobilien GmbH  
Zieglergasse 53/1/1  
1070 Wien

T +436643901710

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











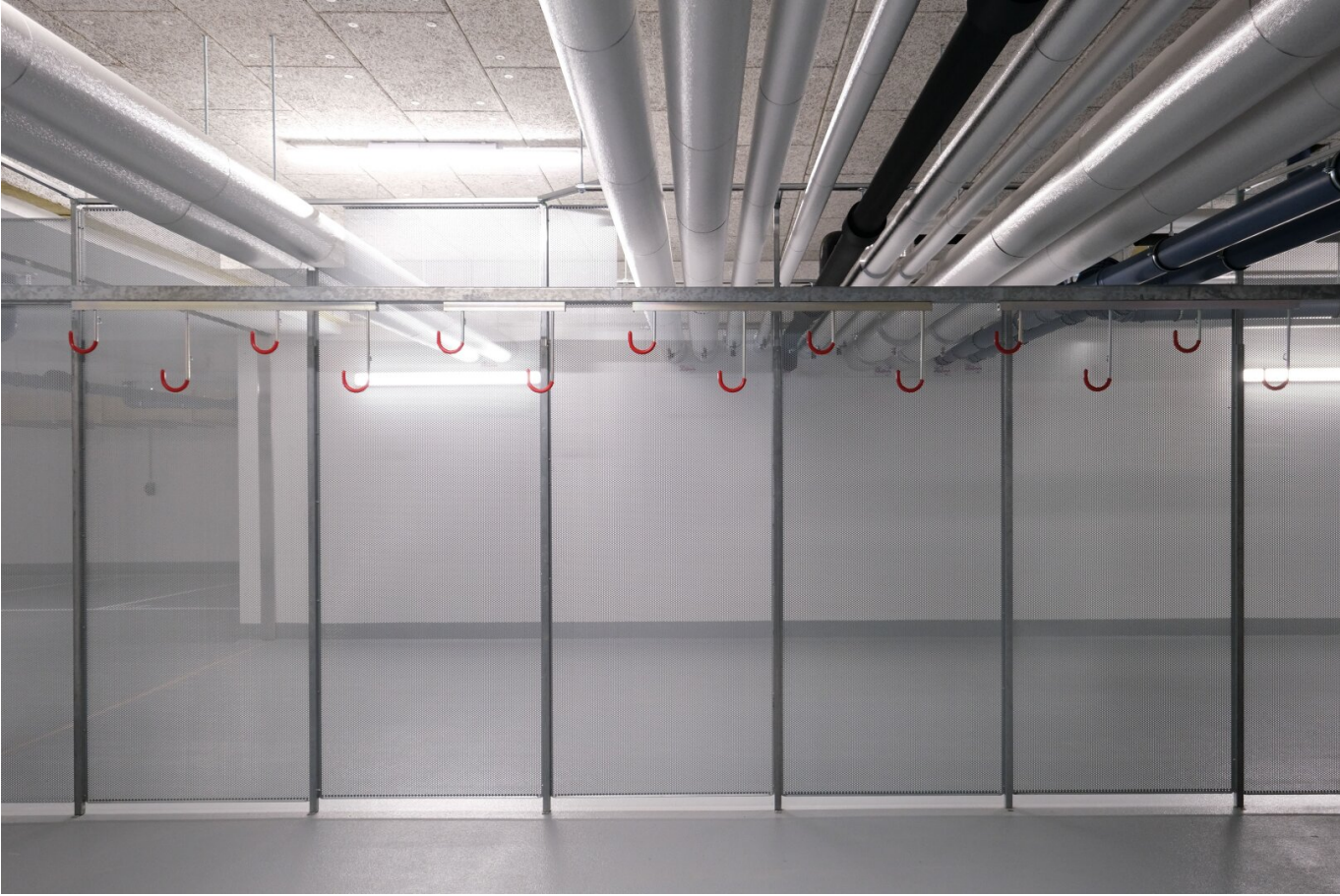












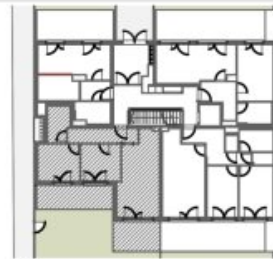
WOHNUNGSEIGENTUM  
1230 Wien, Perfektastraße 13

**VL** ViaLibre  
IMMOBILIEN

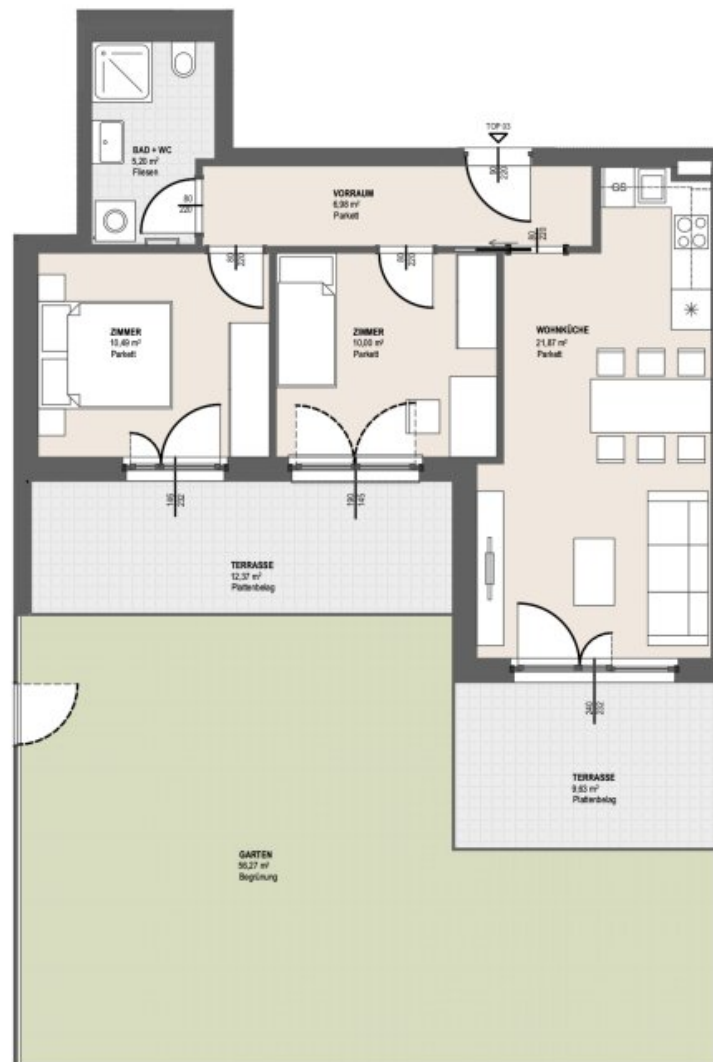
Erdgeschoss, Stiege 2

**TOP 03**

Wohnnutzfläche: 54,54 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 22,00 m<sup>2</sup>  
Garten: 56,27 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum ER3: 1,00 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

ViaLibre Immobilien GmbH | 1070 Wien, Zieglergasse 53/1/1 | T. +43 680 1600 507 | E-Mail office@vialibre.at | vialibre.at | UID ATU77818435

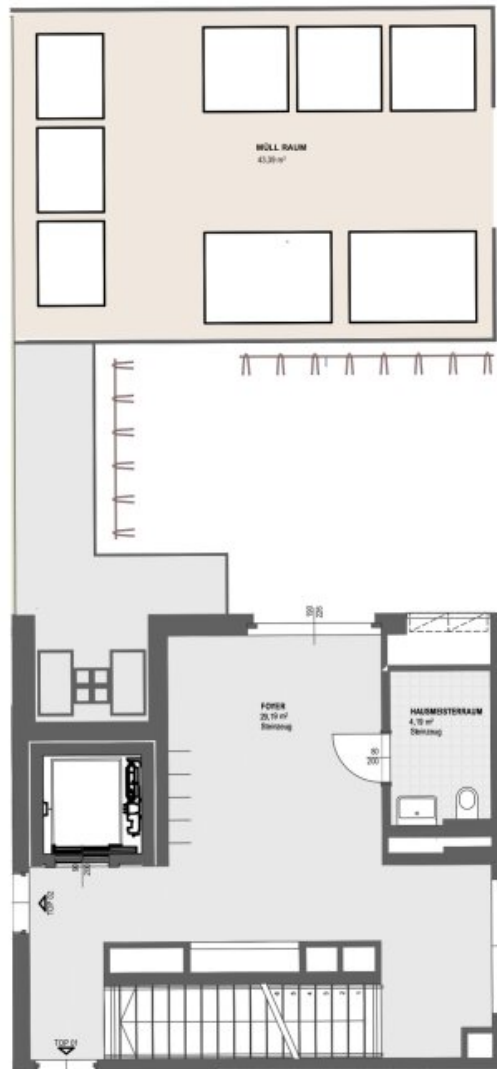
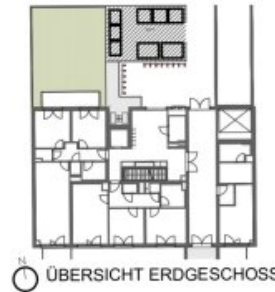


WOHNUNGSEIGENTUM  
1230 Wien, Perfektastraße 13

**VL** ViaLibre  
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Müllraum: 43,39 m<sup>2</sup>

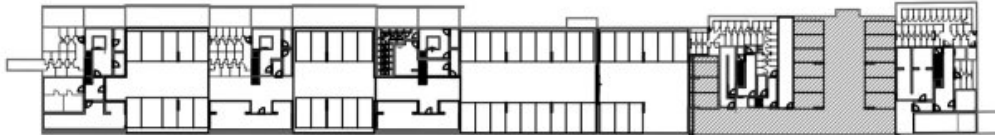


Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

ViaLibre Immobilien GmbH | 1070 Wien, Zieglergasse 53/1/1 | T. +43 680 1600 507 | E-Mail office@vialibre.at | vialibre.at | UID ATU77818435

Kellergeschoss

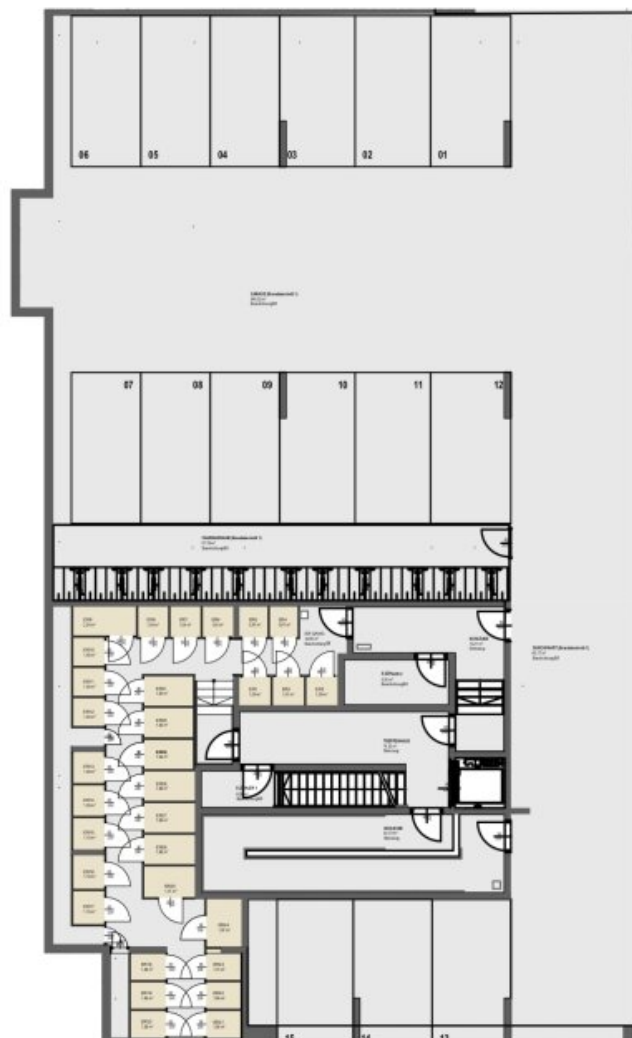


Garage: 349,32 m<sup>2</sup>

Durchfahrt: 60,17 m<sup>2</sup>

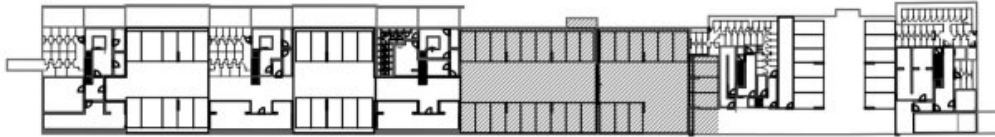


ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



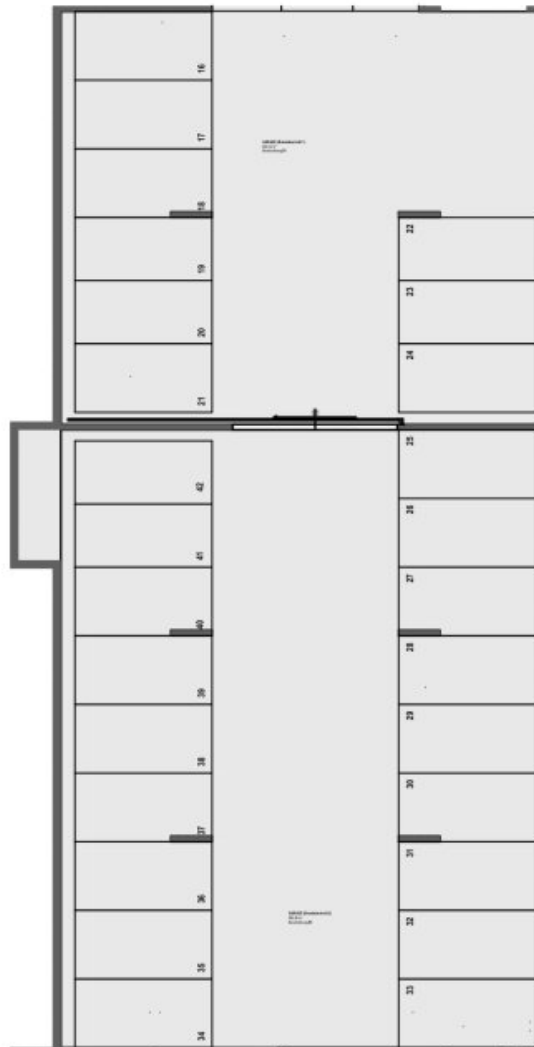


Kellergeschoss

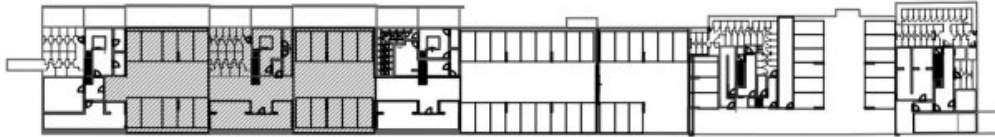


Garage: 691,58 m<sup>2</sup>

 ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



Kellergeschoss



Garage: 482,3 m<sup>2</sup>

Durchfahrt: 61,51 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Attraktives Preisangebot bis 31.12.24:

- Bei Kauf einer Wohnung -5%
- Bei Kauf von zwei Wohnungen -7%
- Bei Kauf von 3 oder mehr Wohnungen -9%

## Objekt:

### Im gesamten Objekt sind bereits 50% vergeben!

In Massivbauweise wird eine Wohnhausanlage, aufgeteilt in 5 Baukörper, mit insgesamt 121 Eigentumswohnungen errichtet.

Die Liegenschaft ist voll unterkellert und bietet neben 62 KFZ-Abstellplätzen noch genügend Platz für Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen.

Zu jeder Wohnung ist auch ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Das Bauprojekt wurde im März 2024 **fertiggestellt**.

Der Projektentwickler Freigassner Immobilien lässt auch dieses, wie die bisher abgeschlossenen sieben Neubauprojekte seit 2009, von dem Generalunternehmer Fa. G. & M. Maier Bauunternehmung GesmbH errichten.

Nähere Informationen zum Projekt entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## Lage:

Zum Wohnen in Wien gehört der Bezirk Liesing zu einem der wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit seiner guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist man in jedwede Richtung flexibel.

Sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch für die Freizeitgestaltung In-/& Outdoor bieten sich viele Möglichkeiten.

- U6 Perfektastraße
- Badner Bahn, Schönbrunner Allee
- Buslinien 64A, 61A

**Die Fotos der abgebildeten Wohnung sind teilweise Muster Fotos einer Wohnung im Projekt.**

### **Vertragsabwicklung**

Die vertragliche Durchführung und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei DDr. Wolfgang Doppelbauer, 4600 Wels, Rainerstraße 16.

- Rechtsanwaltskosten für Vertrag, Treuhandchaft nach BTVG, Wohnungseigentumsbegründung und Verbücherung netto 1,35 % des Kaufpreises plus 20 % Umsatzsteuer und Barauslagen (siehe hierzu Auftrag- und Honorarvereinbarung
- Notariatskosten für Unterschriftenbeglaubigungen nach Notariatstarifgesetz und geringe Gebühren
- Allfällige Finanzierungskosten bei Fremdfinanzierung (Kreditkosten, Beglaubigungskosten Pfandurkunde, Pfandrechteeintragung Grundbuchsgebühr 1,2 % der Summe, Kosten Treuhandchaft) Sämtliche vertragsrelevanten Unterlagen (Muster Kaufvertrag, Muster Wohnungseigentumsvertrag, Treuhandvereinbarung, Honorarvereinbarung etc.) werden im Zuge einer Besichtigung bzw. bei Kaufinteresse selbstverständlich übergeben.

### **Besichtigung**

Für nähere Informationen sowie einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne unter [+43 680 1600 507](tel:+436801600507) und unter [office@vialibre.at](mailto:office@vialibre.at) zur Verfügung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Besichtigung der Baustelle ausnahmslos nur nach Terminvereinbarung stattfinden kann. Das Betreten der Baustelle aus Eigenem bzw. für betriebsfremde Personen ist untersagt! Eine etwaige Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sämtliche

Verkaufspläne sind unter [vialibre.at](http://vialibre.at) abrufbar.

## **Zusatzinformationen**

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Sämtliche Änderungen sind vorbehalten.

wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis: ja

Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler Kraft bestehenden Geschäftsbuches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zur Verkäuferin schriftlich hingewiesen hat.

Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Die in den Visualisierungen dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

**Die sich in diesem Exposé befindenden Fotos sind die Tatsächlichen Fotos dieser Wohnung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap