

## **BALKONTRAUM NAHE ALTE DONAU: Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz**



**Objektnummer: 1445**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

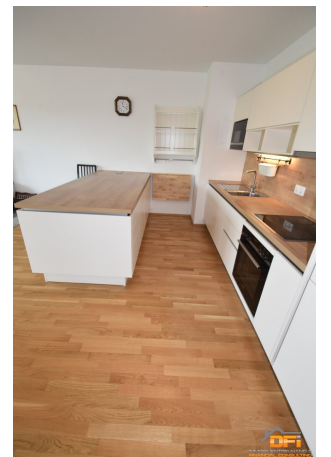
Adresse	Rehlackenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	118,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	26,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	214,85 €
USt.:	21,49 €
Provisionsangabe:	

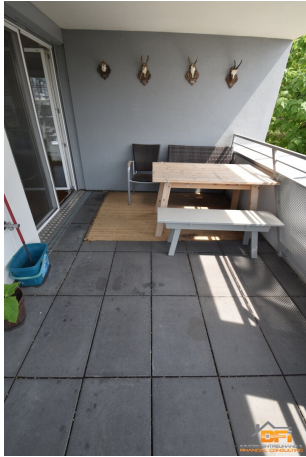
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

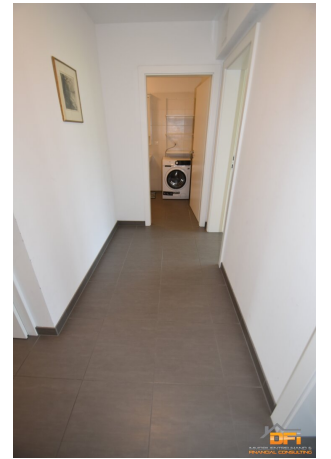








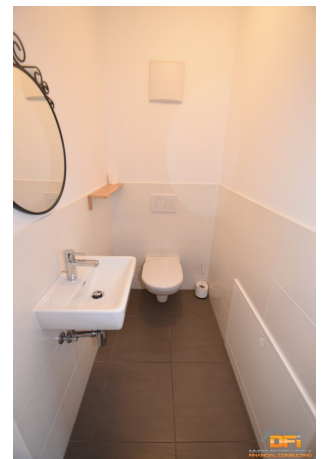




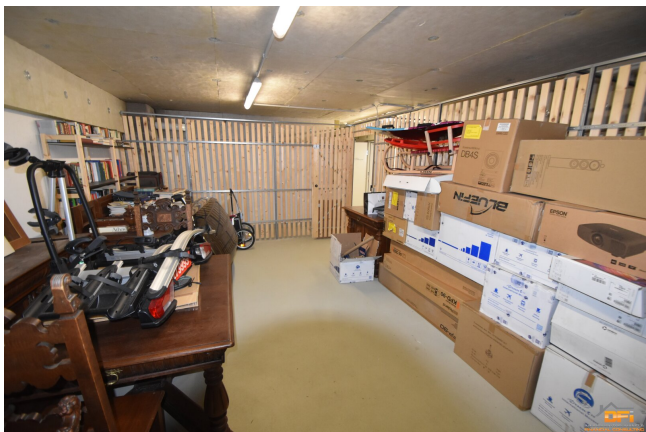


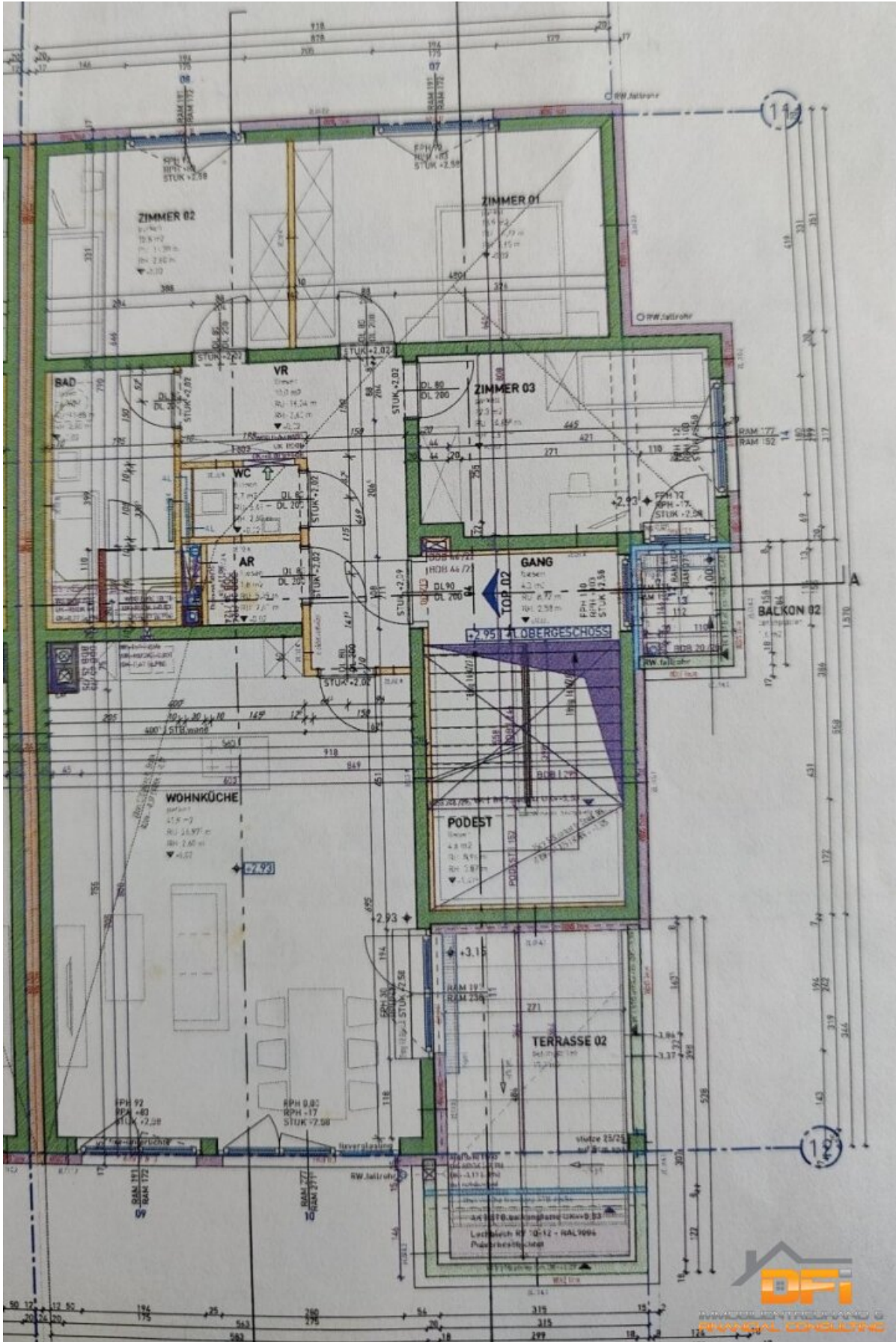


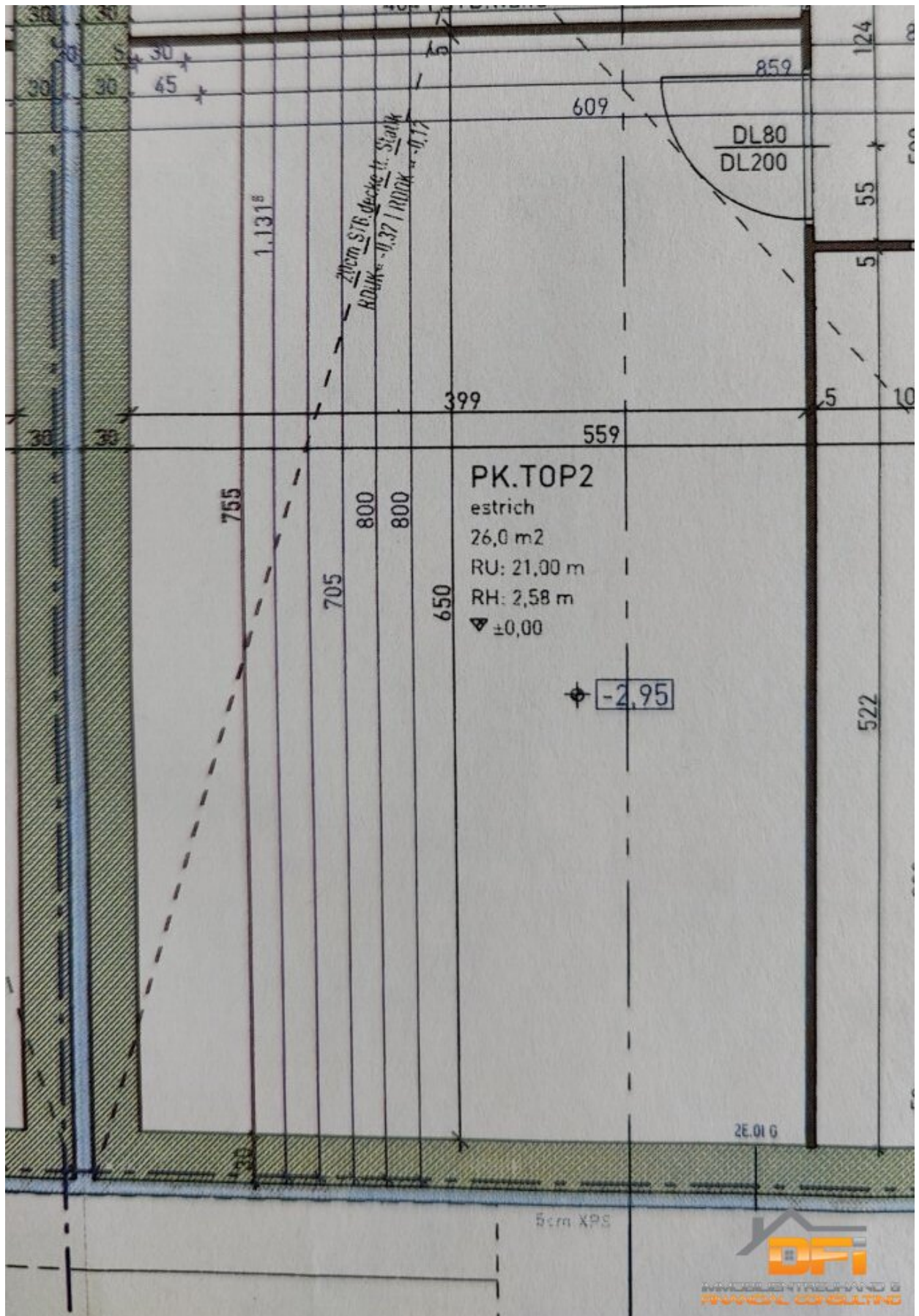












**PK.TOP2**  
 estrich  
 26,0 m<sup>2</sup>  
 RU: 21,00 m  
 RH: 2,58 m  
 ▼ ±0,00

⊕ -2,95

1.131<sup>m</sup>

755  
 800  
 800  
 650

Zlóm STR. dečka tr. Stairk  
 RDOK -0,37 / RDOK -0,12

DL80  
DL200

2E.01 G

5cm XPS



## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

### **Neuwertige 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Klimaanlage, 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz nahe der alten Donau**

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß** eines **Neubaus (Bj. ca. 2018)** und bietet auf **rd. 104m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon/Terrassen (gesamt rd. 14,8m<sup>2</sup>)** alles was das Herz begehrt.

#### **Grundriss:**

Vorraum/Gang, Toilette mit Handwaschbecken, großes Badezimmer mit Dusche UND Wanne sowie Waschmaschinenanschluss, großes Wohnzimmer mit integrierter Küche (ausgestattet) und Ausgang auf den Balkon, 3 zentral begehbare Schlafzimmer (1 davon mit eigenem Balkon), Abstellraum

**Vorraum/Gang (rd. 10m<sup>2</sup>):** Das Vorzimmer ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Dieser Bereich ist mit **Parkettboden** ausgestattet.

**Wohnzimmer mit Küche (rd. 42m<sup>2</sup>):** Das mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer hat einen **großzügigen Schnitt** und bietet neben einem Wohn-/Essbereich auch genug Raum für die bereits vorhandene und **voll ausgestattete Einbauküche**. Außerdem ist dieser Raum mit einer **Klimaanlage** ausgestattet. Von hier ist auch der **große Balkon** begehbar.

**3 zentral begehbare Schlafzimmer (rd. 12,3m<sup>2</sup>, 12,8m<sup>2</sup> und 15,9m<sup>2</sup>):** Alle 3 Zimmer sind zentral begehbar und ebenfalls mit **Parkettboden** und einer **Klimaanlage** ausgestattet. 1 Schlafzimmer verfügt sogar über einen eigenen **Balkon**.

**Badezimmer (rd. 7,6m<sup>2</sup>):** Das Badezimmer ist modern verflies und verfügt neben einer **Badewanne** auch über eine **Dusche**, einen **Waschmaschinenanschluss** und einen

**Handtuchheizkörper.**

**WC (rd. 1,7m<sup>2</sup>):** Die Toilette ist ebenfalls modern verflies und vom Vorraum aus begehbar. Es verfügt auch über ein **Handwaschbecken**.

**Abstellraum (rd. 1,8m<sup>2</sup>):** Der Abstellraum ist gut geschnitten und bietet genug Stauraum für Regale. Er ist direkt vom Vorraum/Gang aus zu erreichen.

**2 Balkone/Terrassen (rd. 13,2m<sup>2</sup> und 1,6m<sup>2</sup>):** Die beiden Balkone sind beide **nach Südosten ausgerichtet**. Der große Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar, den kleinere Balkon erreicht man über eines der drei Schlafzimmer.

Alle Wohnräume sind mit hellem **Parkettboden** ausgestattet.

Durch die gute Ausrichtung und die großen Fenster ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**.

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Fernwärmeheizung**.

Zur Wohnung zugehörig ist ein **rd. 26m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**.

Ein **eigener Parkplatz** auf dem Grundstück ist ebenfalls in diesem Angebot **inkludiert**.

Im Haus gibt es einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum.

**Sie haben hier die Möglichkeit die Wohnung schon vorab virtuell zu besichtigen. Unter nachfolgendem Link können Sie diese aufrufen: <https://my.matterport.com/show/?m=FzHKkwMNwm9>**

Das ggstl. Objekt befindet sich auf einem **Baurechtsgrund** des Stiftes Klosterneuburg.

Der aktuell zur Vorschreibung gelangende Bauzins beträgt rd. EUR 389,47 pro Monat. Die Vorschreibung hierzu erfolgt halbjährlich.

Dieser Betrag ist in den monatlichen Betriebskosten daher nicht inkludiert.



Zusammenfassend nochmals die **wichtigsten Eckdaten**:

- Neubau (Bj. ca. 2018)
- Rd. 104m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon/Terrasse (rd. 14,8m<sup>2</sup>) sowie riesigem Kellerabteil (rd. 26m<sup>2</sup>) und Parkplatz (rd. 13,8m<sup>2</sup>)
- 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Fernwärmeheizung
- Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg
- Traumlage nahe der Alten Donau

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 93A: rd. 4 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 25: rd. 4 Gehminuten entfernt

Die Kaufvertragserrichtung muss über die RA-Kanzlei Dr. Klaus Maleschitz in 1130 Wien,

Aufhofstraße 4 erfolgen.

Die Gebühren hierfür betragen inkl. Treuhandschaft 1 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap