

BAUGENEHMIGTES WOHNBAUPROJEKT



NOVEL
REAL

Objektnummer: 5323

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	986,39 m ²
WC:	1
Balkone:	16
Terrassen:	3
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	B 51,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Inmitten von Favoriten in einer ruhigen **Einbahnstraße** bietet dieses **Wohnbauprojekt**, **moderne Architektur** sowie die Vorzüge eines Neubaus (**Niedrigenergie**). Eine hohe **Lebensqualität** ergibt sich aus der **exzellenten Öffi Anbindung**, der hervorragenden **Infrastruktur** sowie den zahlreichen Grünanlagen (Parks, Kinderspielplätze, Hundefreilaufzone) in der Nähe. Das **baugenehmigte Projekt** gestaltet sich auf **7 oberirdischen Geschoßen** inkl. 2 Dachgeschoßen, 1 Kellergeschoß und einer **Tiefgarage** mit 9 Stellplätzen (Hofzufahrt) auf einer **Gesamt BGF** von **rund 1.900m²**. Die **15 Wohnungen (44m²-111m²)** sind bis auf jene im EG entweder **mit Balkonen oder Terrassen** ausgestattet, aus allen Einheiten ergibt sich eine **WNF** von circa **990m²**.

Die ausgezeichnete Anbindung an das **Öffi Netz**, durch die komfortabel erreichbare **Straßenbahnlinie O** und die **Buslinien 65A+66A** sowie das hervorragende **Nahversorgungsangebot** mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs (zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Elektrohandel) ermöglicht sich auf **kurzen Wegen** mit allem zu versorgen, dies macht das Leben und Wohnen äußerst interessant. Gastronomisch bietet die Gegend bekannte, **alt eingessene Betriebe** aber auch neue **Szenelokale** und **Cafés**. Für **Familien** bietet die Umgebung eine **Vielzahl** an öffentlichen **Bildungseinrichtungen** (Volksschulen, Gymnasium, HTL, Pädagogische Hochschule Wien und den FH Campus Wien). Für **die Kleinsten** ist mit mehreren **privaten und öffentlichen Kindergärten** bestens gesorgt. Eine **Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten** findet man im nahen **Erholungsgebiet Wienerberg**, dem böhmischen Prater in größeren und kleineren Parks auf etlichen Spiel – und Sportplätzen sowie auf den Spazier- und Laufwegen ein besonderes Highlight findet man im bekannten und außergewöhnlichen **Hallenbad Amalienbad**. Im Sommer laden **nahegelegene Teiche** zur Abkühlung und zum Verweilen ein.

FACTS:

- Baugenehmigtes Neubauwohnprojekt
- Grundstückgröße **352 m²**
- **15 Wohnungen (44m²-111m²)** in Summe ca. **990 m² WNFL**
- Balkone und Terrassen

- Tiefgarage mit 9 Stellplätzen (Zufahrt über Innenhof)
- Fahrradabstellplätze
- Lift

ca. **1.900 m²** BGF Gesamt

ca. **990 m²** WNFL

ca. **352 m²** Grundstücksgröße

Kaufpreis: 2.450.000,- Mio für Grundstück und Projekt

Makler Provision **3%** des oben angeführten Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

Grundbucheintragung: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Lage:

Dieses Wohnbauprojekt mit Grundstück liegt in zentraler Lage mitten in Favoriten und dennoch nahe dem Grünen Wienerberg sowie dem Böhmischem Prater. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet in weniger als 5 Minuten ist man per pedes bei der Straßenbahnlinie O und in weiteren 6 Minuten am Hauptbahnhof mit Anbindung an die U-Bahn Linie U1, CAT, den Straßenbahnlinien D, 18, O und den Buslinien 13A, 69A zum S-Bahnnetz sowie Fern und Nahverkehrszügen, in 15 Minuten erreicht man den Bahnhof Wien Mitte mit Anbindung zu den U-Bahnen U3 + U4, der Straßenbahnlinie 1 und dem Bus 74A. Eine Haltestelle vom Autobus 7A ist ca. 250 entfernt mit diesem erreicht man in 15 Minuten die Station BHF Meidling Schedifkaplatz mit Zugang zu U-Bahn U6, S-Bahn, Fern und Nahverkehrszüge, Bus 15A . Im Umkreis von ca. 500m findet man mehrere Supermärkte, Restaurants, Cafés praktisch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Verpassen Sie nicht die Chance auf diese einzigartige Immobilie, kontaktieren Sie Frau Jordanov für einen unverbindlichen Besichtigungstermin sowie für nähere Infos unter der Telefon Nr. +43 660 44 27 200, per E-Mail: nj@novel-real.at

*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap