

**SONNIGER ERSTBEZUG MIT BALKON + GARAGE in 1220  
Wien**



**Objektnummer: 36952**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	451.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniela Schachinger

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 676 39 29 019  
H +43 676 39 29 019

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





# Objektbeschreibung

## WUNDERSCHÖNER NEUBAU

- sonniger ERSTBEZUG mit südostseitigen Balkon

Der soeben neu errichtete Neubau besteht aus **40 Wohneinheiten sowie 22 Garagenplätzen** und bietet einen optimalen Mix aus 2-, 3-, - und

4-Zimmer Wohnungen mit perfekten Grundrissen - optimal für Anleger und als auch Eigennutzer.

**Aktuell stehen nur noch 5 Wohneinheiten zum Kauf - von 59m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon/ Loggia oder Terrasse.**

Die moderne Ausstattung sowie aufstrebende Lage bieten bestes Wohngefühl. Die sehr gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten erleichtern den Alltag.

### Eckdaten Top 22 im 4. Obergeschoss:

- Wohnfläche: 70,75m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Balkon: 7,14m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Garagenplatz erwerbbar

### Ausstattung:

- neu errichteter Neubau

- Echtholz Parkettböden in Eiche
  - moderne Fliesen sowie Sanitärausstattung
  - Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie PV Anlage am Dach
  - vollausgestattete Küchen
- Kunststoff/ Alufenster mit 3-Scheiben Verglasung
- Fahrradraum sowie Kellerabteile
  - hauseigene Tiefgarage

### **Lage:**

Verkehrsanbindung: U2 „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“ in der Nähe, Straßenbahnlinie 25 sowie Autobus Linien 26A, 86A, 87A, 95A, 96A

Geschäfte, Apotheke, Ärzte (Ärztezentrum MED22), Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung;

Einkaufsmöglichkeiten auch im nahe gelegenen „Donauzentrum“ - Erholung an der Alten Donau;

### **Energieausweis:**

HWB: 24 kWh/m<sup>2</sup>a

**Konditionen:**

**Kaufpreis für Anleger:** € 376.200,00,- netto

**Kaufpreis für Eigennutzer:** € 451.440,00,-

**Kaufpreis Tiefgaragenplatz:** € 27.600,00

**Beziehbar:** ab sofort

**Provision:** Provisionsfrei für den Käufer

*Der Kaufvertrag ist an den Rechtsanwalt HHAW Rechtsanwälte gebunden:*

*Pauschalhonorar 1,3% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen;*

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der*

*Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap