

**ERSTBEZUG - SONNIGE GARCONNIERE NÄHE  
WESTBAHNHOF / MARIAHILFER STRASSE**



**Objektnummer: 5542**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	230.596,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.551,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

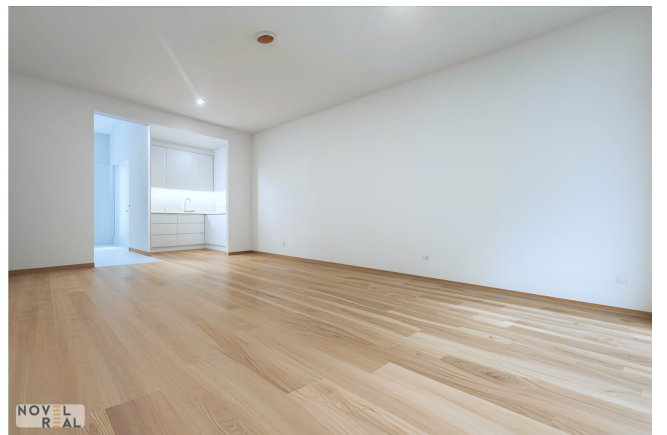
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

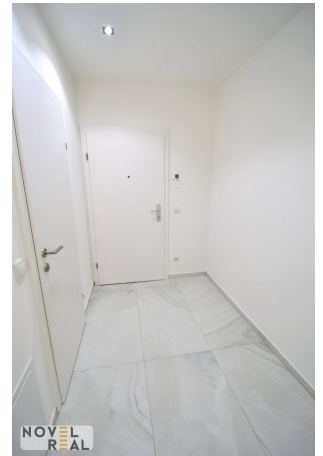
T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

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











NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

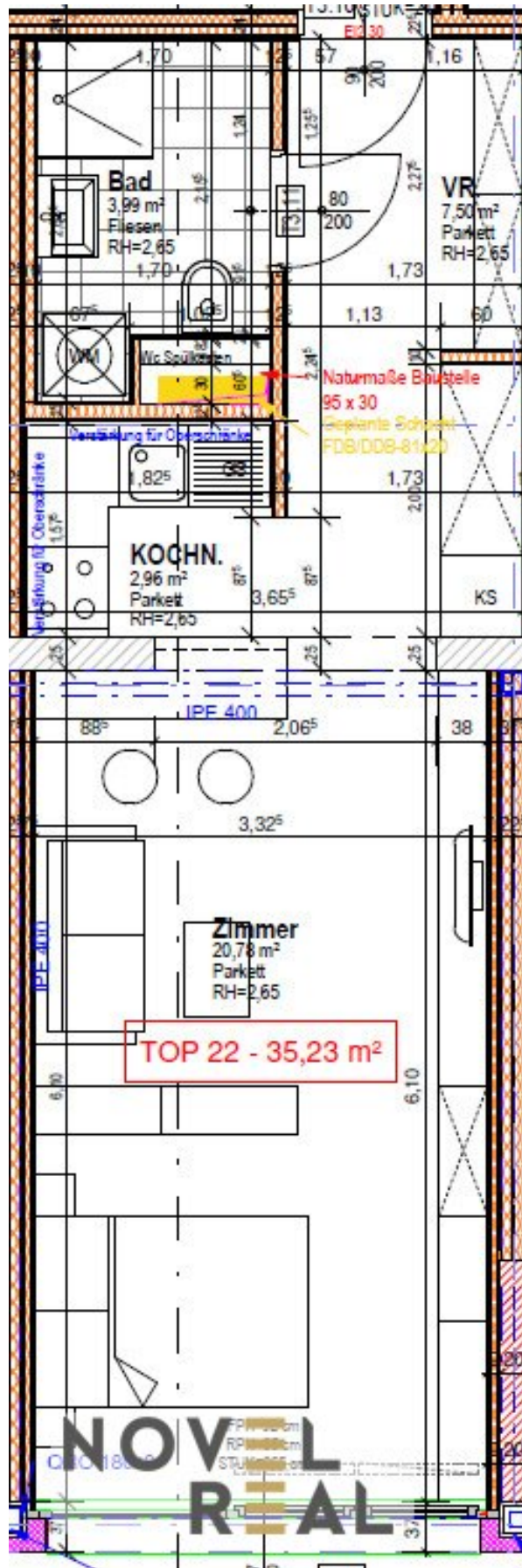












**NOVEL REAL**

**Wohnbauprojekt "CITY WEST"**  
- Verfügbare Wohneinheiten -

Etage	Top	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Balkon/ Terrasse/ Loggia m <sup>2</sup>	Dachterrasse m <sup>2</sup>	Kaufpreis	
						Anleger (exkl. Ust)	Eigennutzer
1. OG	TOP 2	1	40,6	5,8		€ 316 841	€ 348 525
1. OG	TOP 3	1	34,6			€ 213 767	€ 235 144
1. OG	TOP 4	1	34,6			€ 213 767	€ 235 144
1. OG	TOP 5	1	34,6			€ 213 767	€ 235 144
1. OG	TOP 6	1	34,7			€ 214 571	€ 236 028
1. OG	TOP 7	1	34,1	5,8		€ 272 386	€ 299 625
1. OG	TOP 8	3	65,2	18,0		€ 539 564	€ 593 520
1. OG	TOP 9	1	31,0	16,1		€ 283 782	€ 312 160
2. OG	TOP 10	1	40,3	5,8		€ 318 924	€ 350 816
2. OG	TOP 11	1	35,0			€ 225 586	€ 248 145
2. OG	TOP 12	1	34,8			€ 224 618	€ 247 080
2. OG	TOP 13	1	34,9			€ 224 941	€ 247 435
2. OG	TOP 14	1	35,2			€ 227 394	€ 250 133
2. OG	TOP 15	1	33,8	5,8		€ 274 015	€ 301 416
2. OG	TOP 16	3	76,0	6,1		€ 574 873	€ 632 360
2. OG	TOP 17	1	42,6	5,5		€ 329 418	€ 362 360
3. OG	TOP 18	1	40,3	5,8		€ 323 120	€ 355 432
3. OG	TOP 19	1	34,9			€ 228 698	€ 251 568
3. OG	TOP 20	1	34,8			€ 227 782	€ 250 560
3. OG	TOP 21	1	34,9			€ 228 109	€ 250 920
3. OG	TOP 22	1	35,2			€ 230 596	€ 253 656
3. OG	TOP 23	1	33,8	5,8		€ 277 410	€ 305 151
3. OG	TOP 24	3	76,0	6,1		€ 574 727	€ 632 200
3. OG	TOP 25	1	42,6	5,5		€ 329 418	€ 362 360
4. OG	TOP 26	1	39,7	5,3		€ 319 587	€ 351 546
4. OG	TOP 27	1	34,9			€ 231 875	€ 255 062
4. OG	TOP 28	1	34,8			€ 230 945	€ 254 040
4. OG	TOP 29	1	34,9			€ 231 277	€ 254 405
4. OG	TOP 30	1	35,2			€ 233 799	€ 257 179
4. OG	TOP 31	1	33,8	5,8		€ 281 013	€ 309 114
4. OG	TOP 32	3	76,0	6,1		€ 574 727	€ 632 200
4. OG	TOP 33	1	42,6	5,5		€ 329 636	€ 362 600
1. DG	TOP 34	2	68,4		51,7	€ 543 768	€ 598 145
1. DG	TOP 35	2	47,9		89,0	€ 394 691	€ 434 160
1. DG	TOP 36	4	100,3		95,0	€ 899 874	€ 989 862
1. DG	TOP 37	2	46,9		94,7	€ 491 345	€ 540 480
<b>EG</b>	<b>Lokal</b>		<b>426,4</b>			<b>€ 1 976 806</b>	<b>€ 2 174 487</b>

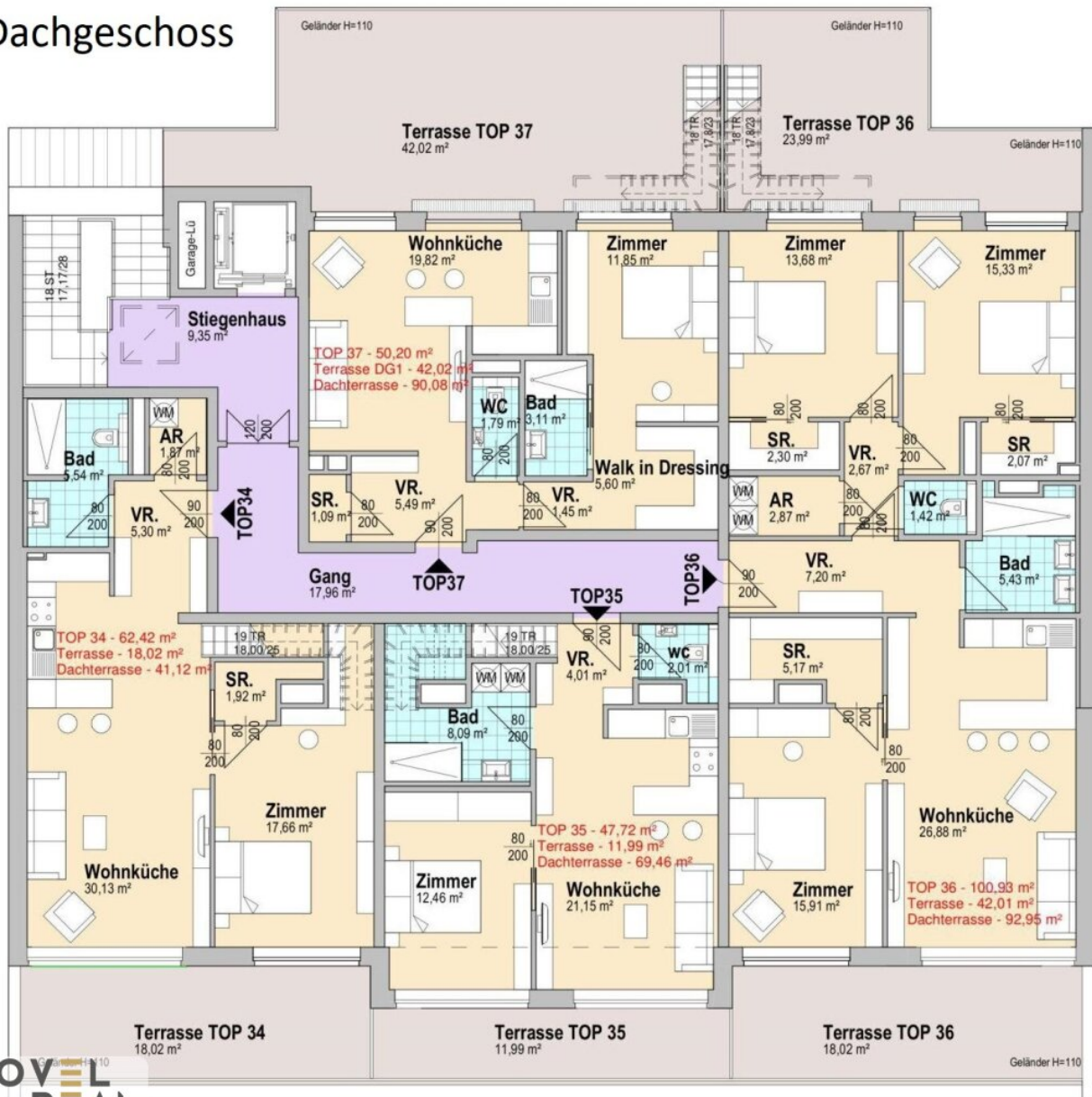
Stellplatz in der Tiefgarage (Eigennutzerpreis) PKW: € 40.000,- Motorrad: € 25.000,-



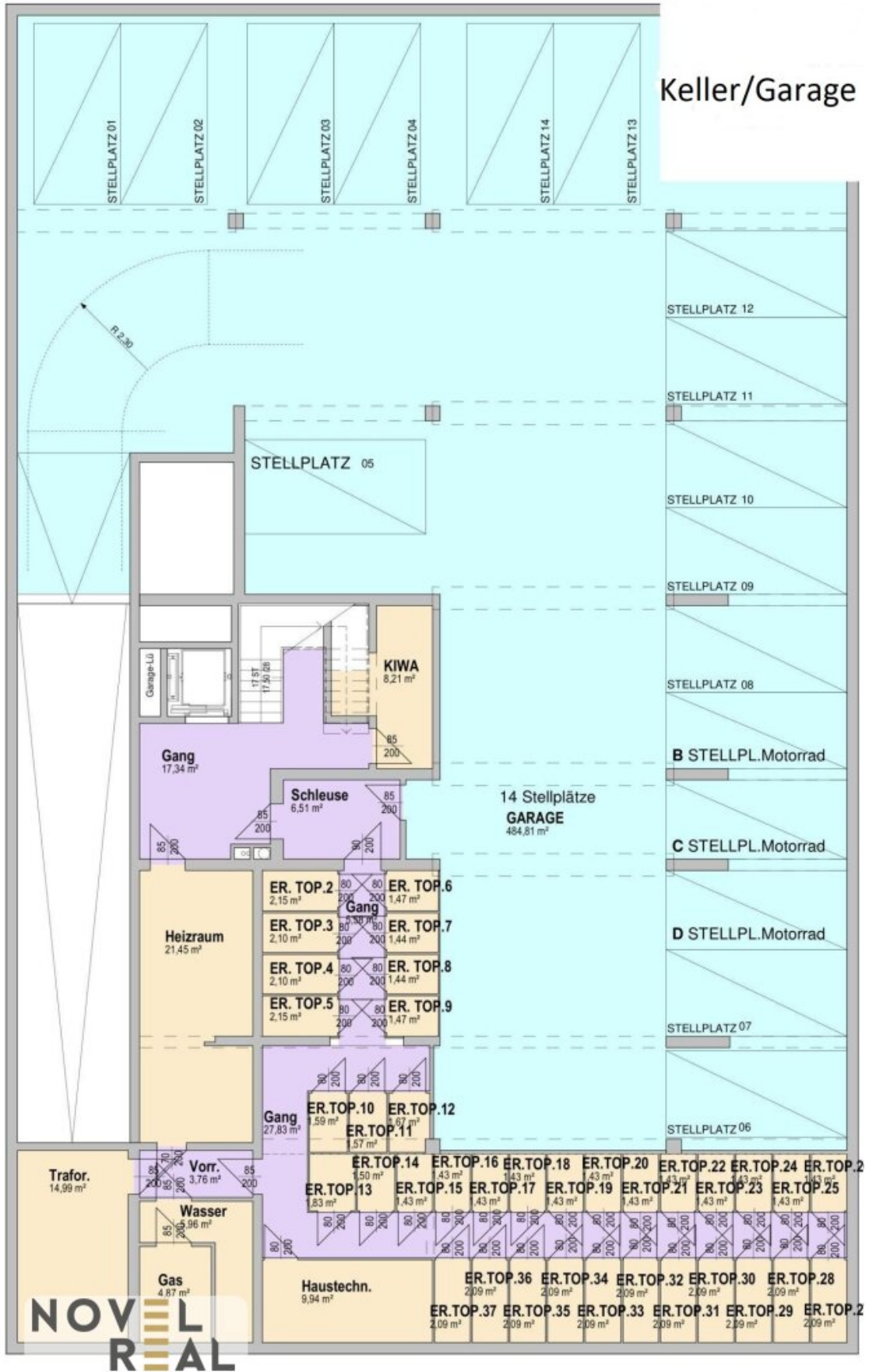
# 1. Stock



# Dachgeschoss







# Objektbeschreibung

## WOHNEN MIT WEITBLICK

Inmitten der **aufstrebenden, urbanen und zentralen Lage in der Nähe des Westbahnhofes** wurde soeben ein modernes Neubauprojekt fertiggestellt. **Die Lage dieses exklusiven Stadthauses "CITY WEST" lässt keine Wünsche offen.**

Sie bietet beste Verkehrsanbindungen (U3, U4, U6, Buslinie 12A, Straßenbahnlinien 5,9,18,52,60 etc.), eine hervorragende Infrastruktur und durch die naheliegenden Parks ist sie auch ein Paradies für Erholungssuchende, Freizeitsportler, Familien und Hundebesitzer.

**Zum Verkauf stehen 1 Geschäftslokal und 36 schlüsselfertige Wohnungen zwischen 35 und 100m<sup>2</sup>, die überwiegend mit Freiflächen (Terrassen/Loggien) ausgestattet sind und teilweise über einen traumhaften Fernblick verfügen. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 12 Pkws und 3 Motorräder.**

Die Wohnungen sind **auch perfekt für Anleger, Büro/Praxis oder gewerbliche Kurzzeitvermietung** geeignet und durch die **Neugestaltung der äußeren Mariahilfer Straße** entsteht hier eine durchgehende Achse einer attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße mit Radweg von der Innenstadt bis zum Schloss Schönbrunn.

Energieeffiziente Neubauten, aufstrebende urbane Toplagen in der Nähe von Grünflächen und eine vielfältige Nutzbarkeit sind immer **die besten Voraussetzungen für eine gute Wertentwicklung.**

## MODERN - ENERGIEEFFIZIENT - EXKLUSIV

- Neubau in massiver Bauweise auf Eigengrund
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster straßenseitig



- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen und
- großflächige, hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- exklusive Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Einlagerungsraum im Keller für jede Wohnung
- 12 Pkw- und 3 Motorrad-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug zu jeder Etage des Hauses
- Kleinkinderspielplatz
- Allgemeine Gartenfläche

**Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.**

### **SONNIGE GARCONNIERE MIT VIEL STAURAUUM**

27 m<sup>2</sup> Wohn-Schlafbereich mit offener Küche

4 m<sup>2</sup> Vorraum

4 m<sup>2</sup> Badezimmer mit Toilette und Walkin Dusche

*Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr!*

**Kaufpreis für Anleger: € 230.596,- zzgl. 20 % USt**

**Kaufpreis für Eigennutzer: € 253.656,-**

**Senden Sie uns Ihre Anfrage per Mail und Sie erhalten umgehend alle detaillierten Informationen samt Plänen zu diesem Projekt.**

**Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

*Alle Angaben basieren alleinig 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.*

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

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap