

**Bezugsfertig - Niedrige Energiekosten - Kein  
Bausträgerrisiko**



**Objektnummer: 7311/401**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	56,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	5,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	256.682,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,53 €
<b>USt.:</b>	10,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

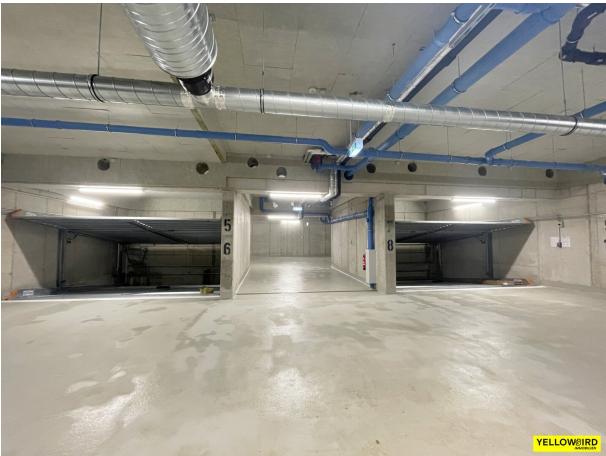
**Mag. Karl Urban**

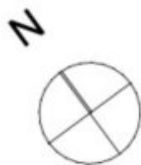
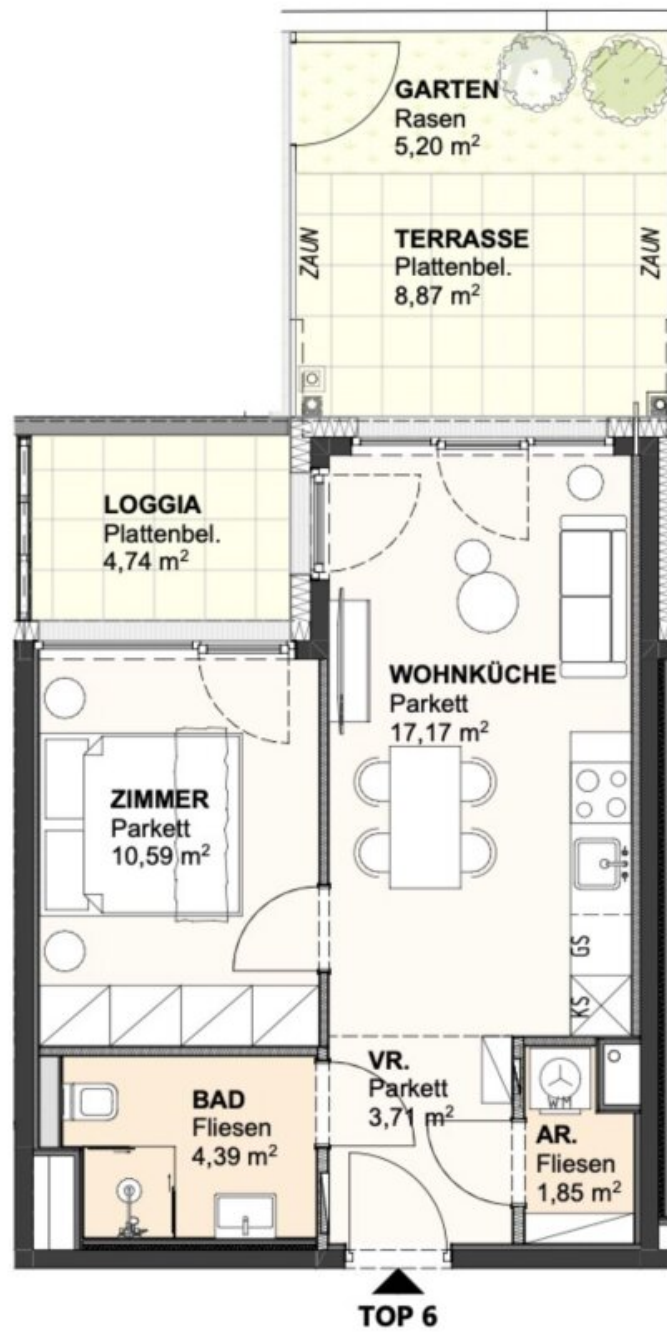
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

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









## Objektbeschreibung

Hochwertige Bauweise trifft dank Tiefenbohrung auf äußerst niedrige Energiekosten!

Hier stehen auf insgesamt 5 Regelgeschossen und 2 Dachgeschossen 37 durchdachte Eigentumswohnungen sofort zur Verfügung.

Dank geothermischer Tiefenbohrungen profitieren Sie von äußerst niedrigen Energiekosten und werden daher kaum von den schwankenden Energiepreisen beeinflusst. Großzügige Freiflächen, inklusive einer gemeinschaftlichen Dachterrasse, bieten zusätzlichen Wohnkomfort und Erholungsraum.

Mit 19 Autoparkplätzen ist für ausreichend Stellfläche gesorgt. Ein weiteres Plus: Für Sie besteht kein Bauträgerrisiko, da das Projekt bereits fertiggestellt wurde und es somit zu keiner Bauruine kommen kann. Die großartige Infrastruktur mit sämtlichen Nahversorgern in unmittelbarer Nähe und die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Wiens garantieren eine hohe Lebensqualität und Mobilität. Diese Wohnungen vereinen modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Erreichbarkeit. Dank einer Kooperation mit einem namhaften Küchenhersteller, können wir Ihnen ein besonders günstiges Angebot für eine Küche organisieren.

### Facts zur Wohnung:

- Erdgeschoss
- 2 Zimmer
- 37,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,74 m<sup>2</sup> Loggia
- 8,87 m<sup>2</sup> Terrasse
- 5,20 m<sup>2</sup> Garten
- Ausrichtung: NO

## **Kosten:**

- **Kaufpreis:** EUR 289.000,-
- **Kaufpreis Einzelparker:** EUR 30.000,- (AP: EUR 26.645,-)
- **Kaufpreis Doppelparker:** EUR 20.000,- (AP: EUR 17.763,-)
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 256.682,- (exkl. 20 % USt.)
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 10.404,- inkl. 20 % USt.)

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- **Vertragserrichtung: 2 % zzgl. USt. und Barauslagen Öffentliche Notare Pfeffer & Richter**
- **Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen  
Besichtigungstermin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG  
(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine



nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap