

**PREISREDUKTION! BEZUGSFERTIG! ERSTBEZUG NAHE  
ALTE DONAU!**



**Objektnummer: 7618/438**

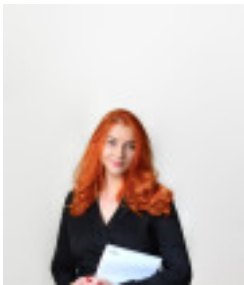
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	337.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,92 €
<b>USt.:</b>	8,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

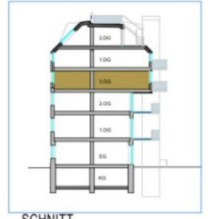
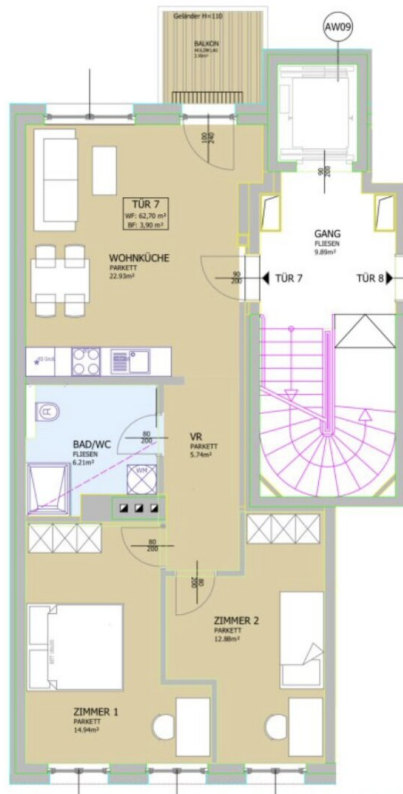
T +43 664 220 41 85











SCHNITT

Abgehängte Decke

	TÜR 7
WNF	62,70 m <sup>2</sup>
BALKON	3,90 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe der U6-Floridsdorf befindet sich ein neues Projekt in einem jahrhundertealten Haus, das aus einem Altbau-Teil und einem Zubau (ab dem 3. Obergeschoss und höher) besteht.

Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die erhaltene Einzigartigkeit und Authentizität des Gebäudes werden durch innovative Designideen und modernen Wohnkomfort ergänzt.

### Projekt-Highlights:

- Erztbezug / Bezugsfertig
- 5 von 6 Eigentumswohnungen im Altbau-Teil verfügbar
- 6 von 6 Eigentumswohnungen im Zubau-Teil verfügbar
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnfläche von ca. 28m<sup>2</sup> bis ca. 88m<sup>2</sup>
- Klimaanlage, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, moderne Fliesen in jeder Wohnung
- Die meisten Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie **Balkon, Terrasse, Loggia, Dachterrasse** oder einem **Garten**
- Schlüsselfertig inkl. Bäder
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sicherheitstüre für maximale Sicherheit
- Personenaufzug

- Fahrradraum und Kellerabteil
- In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Garage, in der Stellplätze zur Anmietung verfügbar sind.

Alle Wohneinheiten werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung.

**Kaufpreis Eigennutzung EUR 337.500,00 --**

**Betriebskostenvorschreibung: EUR 115,23 / Monat**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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