

**AM SPITZ € 4.200,-/m² Dach-Whg 3-Zimmer 87 m² + 62 m²
Dachterrasse mit 360° Panorama-Fernblick**



Objektnummer: 9519

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 5
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	454.692,00 €
Betriebskosten:	171,74 €
USt.:	20,48 €
Provisionsangabe:	
	3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

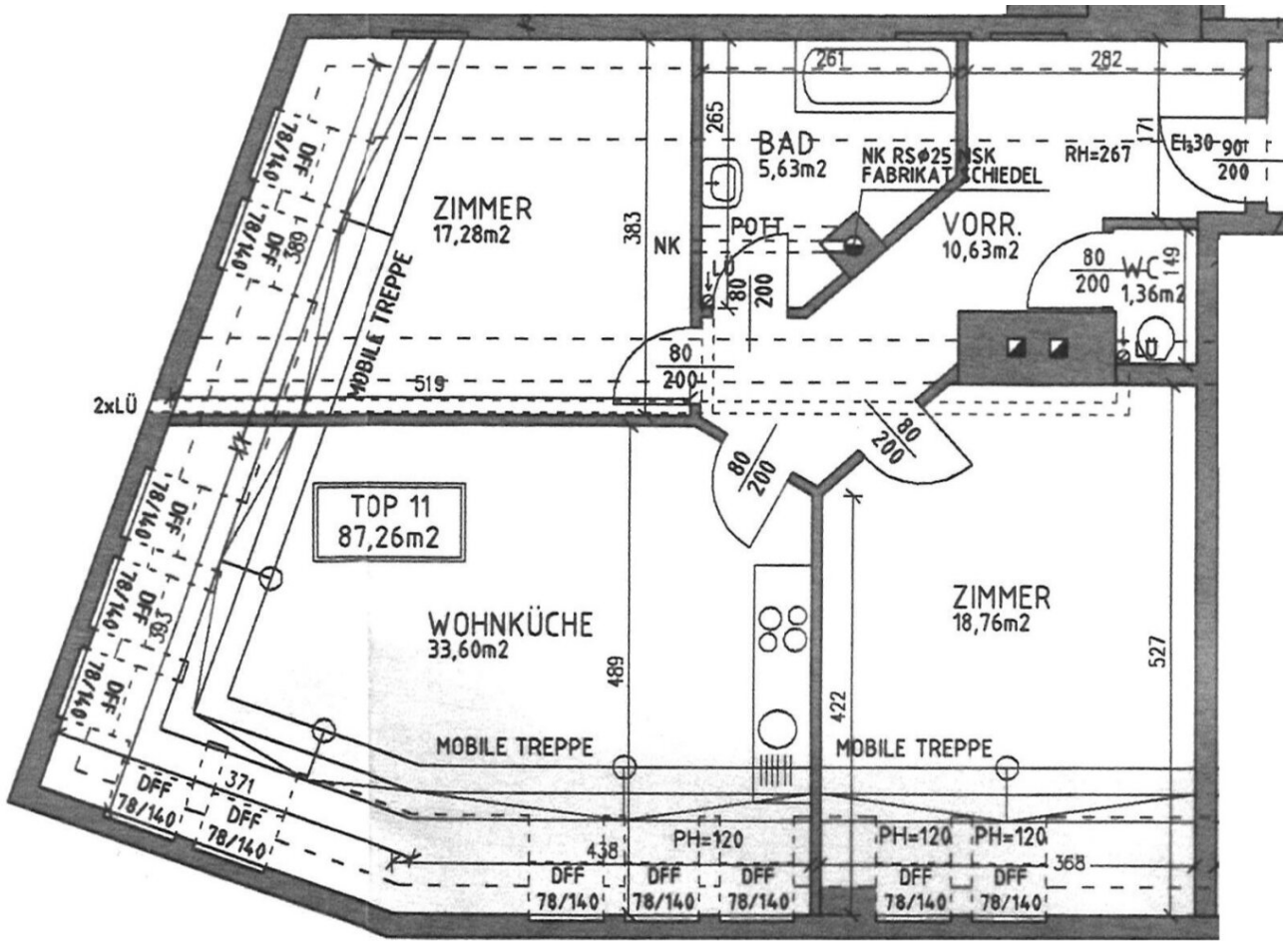
T +43 676 506 00 39
H +43 676 506 00 39
F +43 1 595 23 19 - 10

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

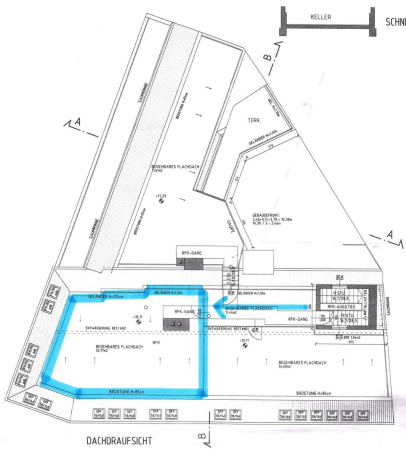
AUSBLICK ZUR FLORIDSDORFER HAUPTSTRASSE







DACHGESCHOSS



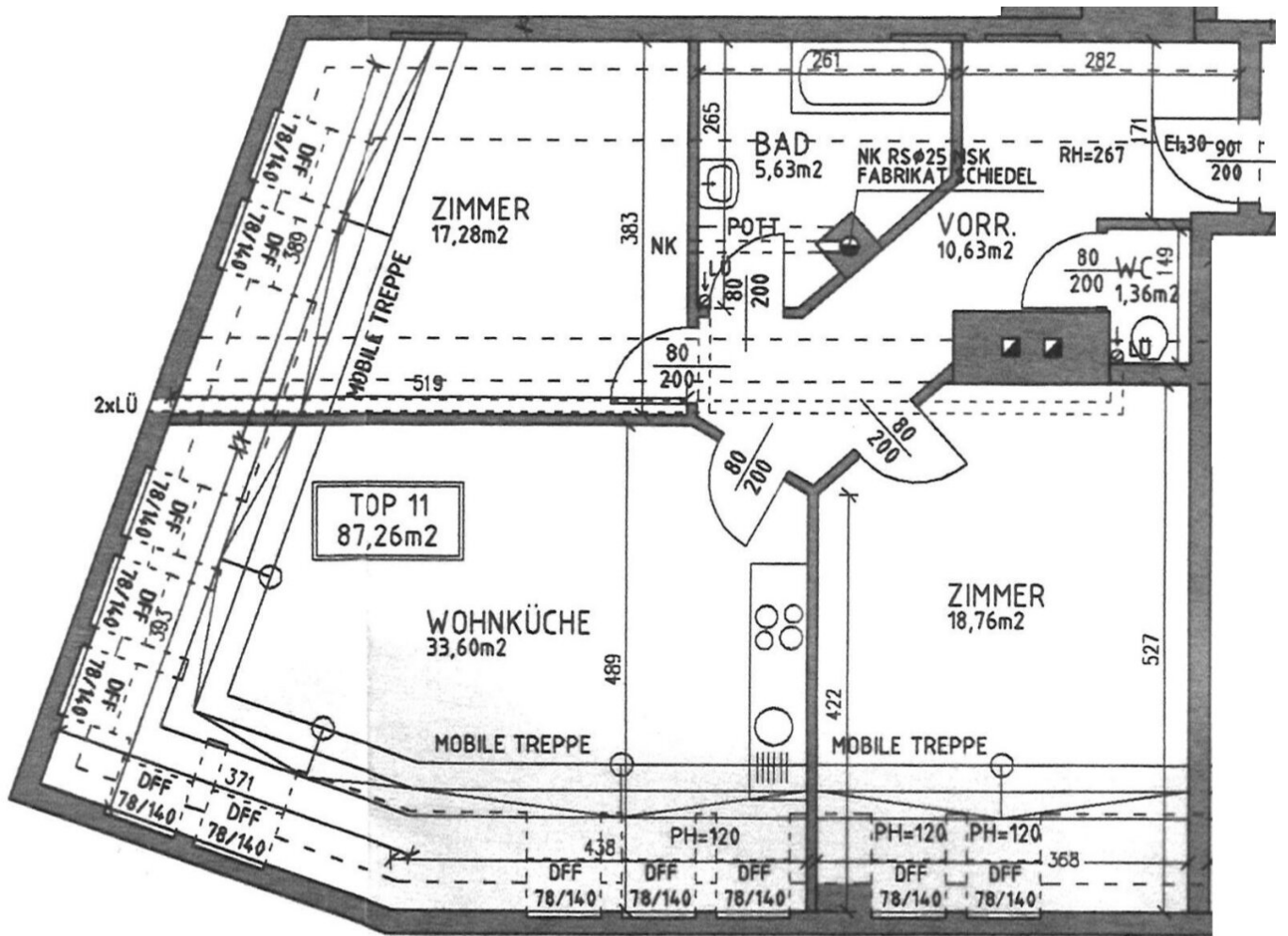




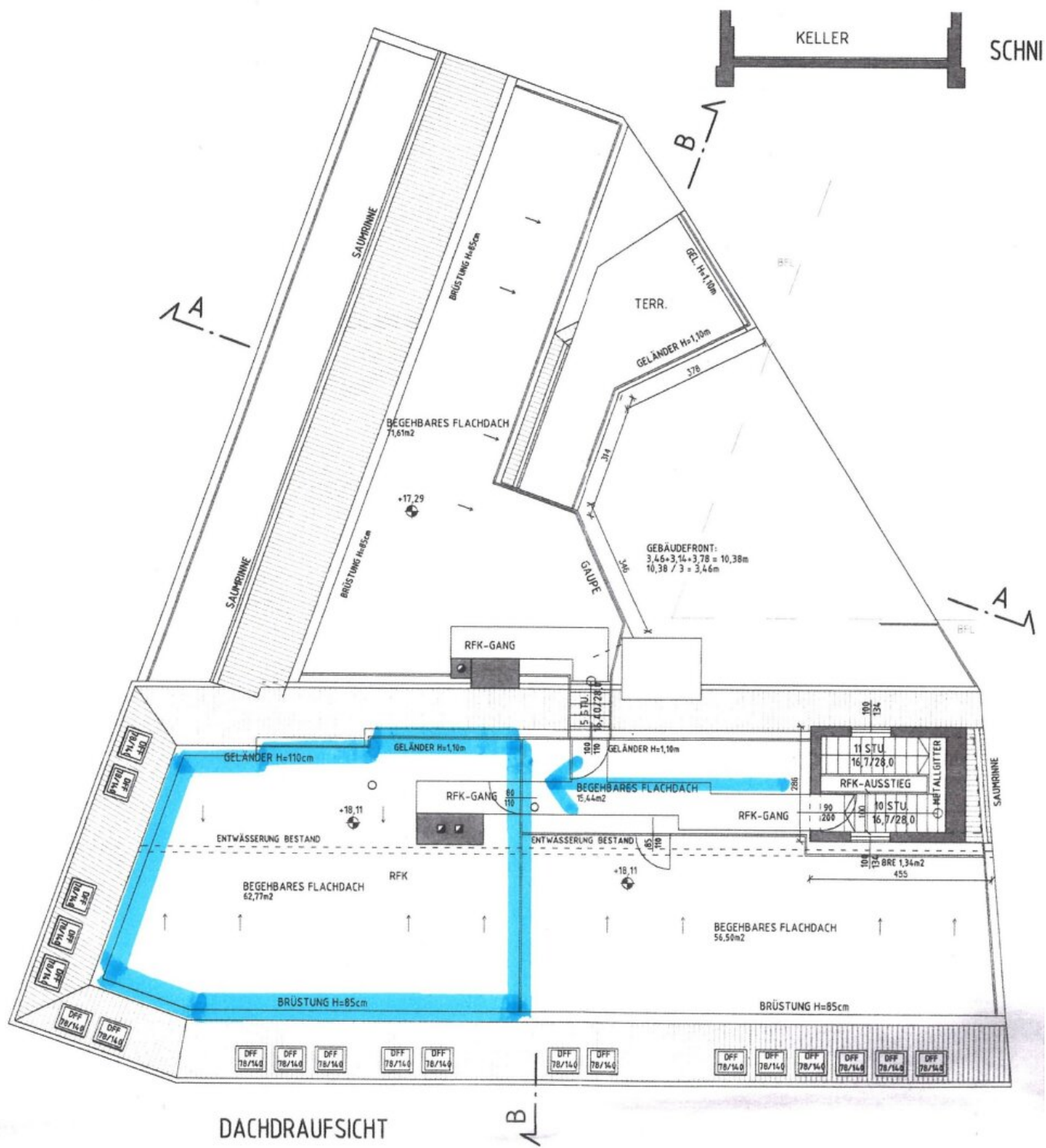


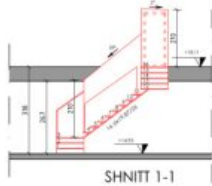




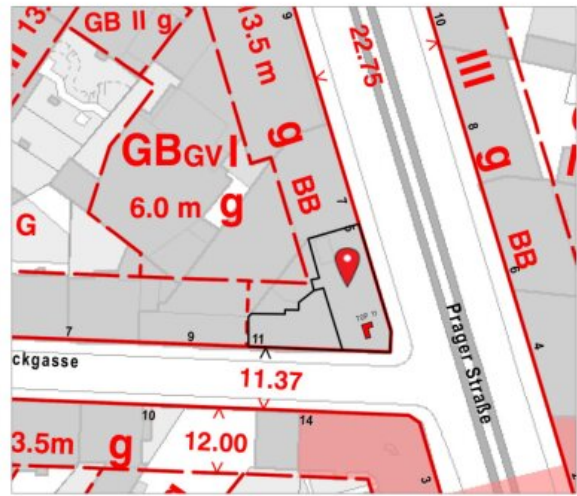
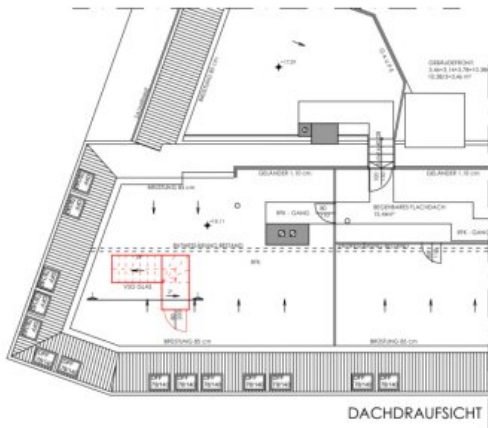


DACHGESCHOSS





LEGENDE:
 — Bestand
 — NEUE



LAGEPLAN

EINREICHPLAN

Verbindung der Dachterrasse mit der Wohnung TOP 11
 auf der Liegenschaft Pragerstraße 5, Stryeckgasse 11,
 1210 Wien

KAT. GEMEINDE Floridsdorf	GR. NR: 427/1	EZ: 162	PARIE A B C D
PLANINHALT: DACHGESCHOSS M 1:100 DACHDRAUFSICHT M 1:100 SCHNITT M 1:100 LAGEPLAN M 1:500		BAUWERBER:	
GRUNDEIGENTÜMER:		BAUFÜHRER:	
PLANVERFASSER:  Prof. Dipl. - Ing. Dr. techn. GERHARD KRAML Zivilingenieur für Bauwesen 1020 Wien, Castellezgasse 15		BEHÖRDE:	
SB: M. TOPAL-GÖKCELI 0699 124 91 878	GEZ. PS	PROJ. NR. PRAG/1/20	PLAN NR. PRAG/1/20
			DATUM 29.03.2020

Objektbeschreibung

Dachterrassenwohnung in Floridsdorfer Bestlage mit 360° Panorama-Fernblick in alle Windrichtungen

Wohnnutzfläche 87,26 m² + Dachterrasse 62,77 m² (gewichtete Fläche 108 m²)

Zentrale Lage: Direktnähe 'Am Spitz', in der Prager Straße 5 / Bahnhof Floridsdorf. Bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden: S-Bahn, U6, Straßenbahnlinien 2, 25, 26, Autobuslinie 28A, 29A, 34A in wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnung verfügt über eine grandiose Dachterrasse mit Panorama-Fernblick. Mit Freiluftdusche und eine Bewässerungsanlage ist auch versteckt - für Pflanzenfreunde.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock in einem sehr gepflegten Altbau. Die Wohnung gilt aber als Neubauwohnung, 2009 errichtet ohne Förderungen. Wenn man sie einmal vermieten will, gilt **FREIE MIETZINSBILDUNG**.

Die Dachterrasse ist derzeit über das Stiegenhaus zu begehen. Siehe Pläne. Einen weiteren Plan mit einem Treppenaufgang direkt vom Wohnzimmer aus finden Sie auch dabei. Die Baubewilligung hierfür wird vom Verkäufer garantiert. Der Käufer könnte daher den Einbau des Aufganges direkt vom Wohnzimmer aus durchführen, was den Wert der Wohnung deutlich erhöht.

Die Wohnung hat keine störenden Schrägwände. Dafür Fenster welche eine wahre Lichtflut in die Räume lassen. Sehr hell!

Alle Räume sind vom zentralen Vorzimmer aus begehbar. Großzügige Wohnküche mit 33,60 m² mit ausreichend Platz für Couchecke und Eßischgarnitur. 2 weitere Zimmer (17,28 und 18,76 m²), Bad und getrenntes WC.

Hochwertige Geräte in der Küche.

Ausstattung:

sehr gepflegte Parketten in allen Zimmern

dreifach verglaste Holzkipfenster

Elektrische Außenjalousien - Betrieb mittels Solar-Akkus

Beheizung: Gasetagenheizung (Vaillant-Kombitherme)

2 m² Dusche mit verfliesem Sockel

GROHE-Designer-Armaturen

Die Küche ist mit Siemens-Geräten ausgestattet

trockenes Kellerabteil

Um die Ecke kann man günstig einen Garagenplatz mieten

Monatl. Kosten insgesamt € 278,33

Rücklage: € 74,40

Rücklage Lift: € 8,88

Betriebskostenkonto allgemein: € 171,74

Lift-BK-Akonto: € 33,14

10% USt: € 20,49

Der Kaufpreis ist folgendermaßen berechnet:

Wohnung: 87,26 m² x € 4.200,- = € 366.492,-

Terrasse: 62,77 m² 1/3 = 21 m² x € 4.200,- = € 88.200,-

Gesamtkaufpreis € 454.692,-

Der Preis ist nur für Schnellentschlossene: € 4.200,-/m² für die gewichtete Fläche ist ein Angebot das nur kurz befristet ist. Im nächsten Jahr muß die Inflation berücksichtigt werden was den Preis erhöht.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandchaft 1% + 20 % USt. oder Kosten Ihres Notars

ALLEINBEAUFTRAGT

WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH AUF EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS ZUM AUFTRAGGEBER HIN

Wir sind hierbei als Doppelmakler tätig.

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Lasek.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <150m
Klinik <600m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <475m
Kindergarten <25m
Universität <700m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <400m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <100m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap