

**NEUJAHRESAKTION: Kaufnebenkosten geschenkt |
Luft-Wasser-Wärmepumpe | Photovoltaikanlage |
Tiefgarage**



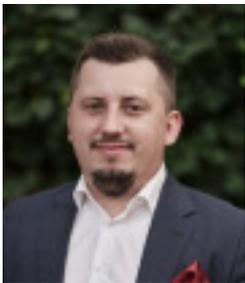
Objektnummer: 15359

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,07 m ²
Nutzfläche:	84,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	486.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

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

Stiege 1, Top 7

1. OBERGESCHOSS

3 Zimmer - Wohnung

WC	1,59 m ²
AR	2,20 m ²
Gang	3,41 m ²
Bad	5,05 m ²
VR	6,27 m ²
Zimmer 2	10,46 m ²
Zimmer 1	14,44 m ²
Wohnküche	32,65 m ²

Wohnnutzfläche, Gesamt **76,07 m²**

Loggia	2,54 m ²
Balkon	5,65 m ²
Kellerabteil Top 1.7	4,50 m ²



1. OBERGESCHOSS STRASSENBAUKÖRPER

Raumhöhe = mind. 2,5 m, außer im Bereich abgehängter Decken.
KA = Kellerabteil

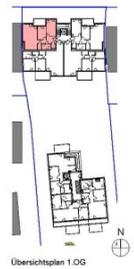
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hunderte-Bereich sind möglich.

Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; sämtlich dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



Breitenfurter Straße 547
Projektentwicklung GmbH
Rembrandtstraße 2
A-1100 St. Pölten

EN PROJEKT DER



DATUM: 23.08.2024

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Aufenthaltsraum
- Neberraum
- Sanitärraum
- Garten
- Balkon/ Terrasse
- abgehängte Decke



Objektbeschreibung

Riverside - Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe - Erstklassige Energieeffizienz!

Diese neue, großartige, südlich ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** des Hauses, verfügt über einer Wohnfläche von knapp **74 m²**, **eine Loggia** mit ca. **3 m²** sowie **einen Balkon** mit ca. **6 m²**. Sie gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- WC, ca. 2 m²
- Abstellraum, ca. 2 m²
- Gang, ca. 3 m²
- Badezimmer, ca. 5 m²
- Vorraum, ca. 6 m²
- Zimmer 1, ca. 14 m²
- Zimmer 2, ca. 10 m²
- Wohnküche, ca. 33 m²
- Loggia, ca. 3 m²
- Balkon, ca. 6 m²

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch Photovoltaikanlagen auf beiden Dächern
- Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Sanitärausstattung: der Marke Laufen Pro und Grohe Armaturen
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores mit Funksteuerung
- Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und Vorbereitung für E-Ladestationen
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Kleinkinderspielplatz im großzügig begrünten Außenbereich

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 250; Buslinie 253 - ca. 2 Gehminuten

Buslinie 206; Buslinie 257; Buslinie 259 - ca. 9 Minuten mit dem Öffis

Bahnhof Liesing - ca. 6 Fahrminuten

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufszentrum Riverside - ca. 7 min

Billa - ca. 3 min

Spar - ca. 4 min

Apotheke 23 Kalksburg - ca. 2 min

Kindergärten und Schulen:

Volksschule Kollegium Kalksburg - ca. 2 min

Gymnasium und Realgymnasium Kollegium Kalksburg - ca. 3 min

Kindergruppe Frogking - ca. 3 min

Städtischer Kindergarten und Hort - ca. 5 min

Freizeit und Erholung:

Freizeitzentrum Perchtoldsdorf (Eislaufen, Eissport, Freibad, Hallenbad, Klettern) - ca. 6 min

Golfclub Breitenfurt - ca. 7 min

Schloss Liesing - ca. 7 min

Stadtpark Atzgersdorf - ca. 13 min

Schönbrunn Tiergarten - ca. 17 min

Schloss Schönbrunn - ca. 17 min

Kaufpreis:

Der Kaufpreis als **Anleger** beläuft sich auf **486.000€ zzgl. 20% USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **525.700€.**

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Akonto monatliche Betriebskosten: 143,72€ zzgl. USt.

Akonto monatliche Reparatur Rücklage: 35,93€

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für **35.000€ pro Stellplatz** erworben werden.

Die bildlichen Vorlagen dienen, als Visualisierung des fertigen Objekts, welches **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** übergeben wird.

Folgende Kosten vom Kaufpreis von insgesamt 9,6% werden übernommen:

- ***1,4% des Kaufpreises für Vertragserrichtung und Treuhandschaft***
- ***3,5% des Kaufpreises für die Grunderwerbssteuer***

- **1,1% des Kaufpreises für die Eintragungsgebühr ins Grundbuch (falls erforderlich)**
- **3,6 % des Kaufpreises für die Maklerprovision**

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap