

**NEUJAHRESAKTION: Kaufnebenkosten geschenkt |
Nutzfläche über 185 m² | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
Photovoltaikanlage | Tiefgarage**



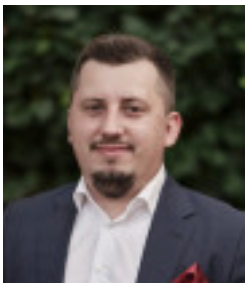
Objektnummer: 15351

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,53 m ²
Nutzfläche:	188,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	94,54 m ²
Keller:	5,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	558.000,00 €

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.



DUO 547

Breitenfurter Straße
Breitenfurter Straße 547, 1230 Wien

Stiege 1, Top 1

3 Zimmer - Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	1,94 m ²
WC	2,25 m ²
Gang	4,36 m ²
VR	5,39 m ²
Bad	5,60 m ²
Zimmer 2	10,75 m ²
Zimmer 1	12,27 m ²
Wohnküche	33,97 m ²

Wohnnutzfläche, Gesamt **76,53 m²**

Garten 2	14,38 m ²
Terrasse	17,84 m ²
Garten 1	80,16 m ²
Kellerabteil Top 1.1	5,72 m ²

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 Fußbodenebene. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

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

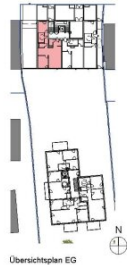
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Ähnlich dargestellte Sanitärgegenstände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

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

Breitenfurter Straße 547
Projektentwicklung GmbH
Rembahnstraße 2
A-1100 St. Pöten

EN PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH



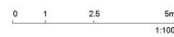
Übersichtplan EG



ERDGESCHOSS STRASSENBAUKÖRPER



1 : 200



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

DATUM: 23.06.2024

Objektbeschreibung

Riverside - Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe - Erstklassige Energieeffizienz!

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

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, verfügt über einer Wohnfläche von knapp **77 m²**, **zwei Gärten** mit ca. **94 m²** sowie **eine Terrasse** mit ca. **18 m²**. Sie gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- Abstellraum, ca. 2 m²
- WC, ca. 2 m²
- Gang ca. 4 m²
- Vorraum, ca. 5 m²
- Badezimmer, ca. 6 m²
- Zimmer 1, ca. 12 m² mit Terrassen- und Gartenzugang
- Zimmer 2, ca. 11 m² mit Gartenzugang
- Wohnküche, ca. 34 m² mit Terrassen- und Gartenzugang
- Garten 1, ca. 80 m²
- Garten 2, ca. 14 m²
- Terrasse, ca. 18 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 **558.000€ zzgl. 20% USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **599.600€.**

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

Akonto monatliche Betriebskosten: 167,67€ zzgl. USt.

Akonto monatliche Reparatur Rücklage: 41,92€

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