

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



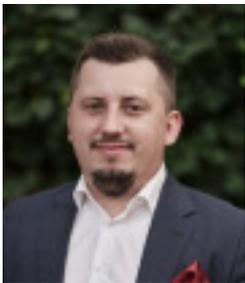
**Objektnummer: 15386**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	394.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

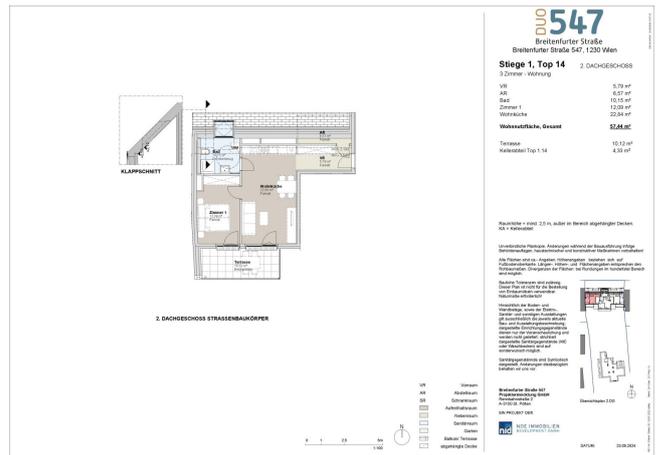
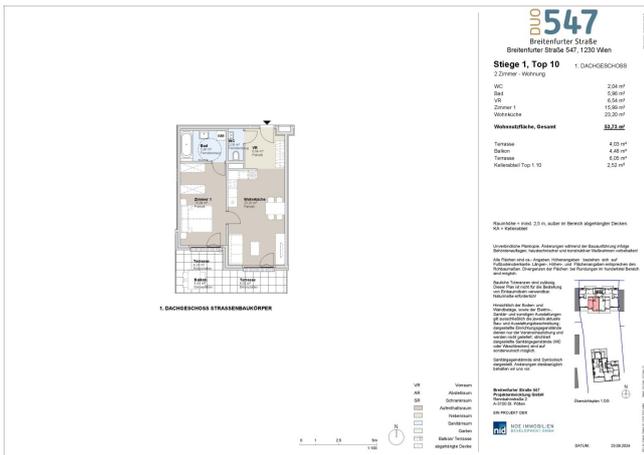


### Alexandru Filimon

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 14

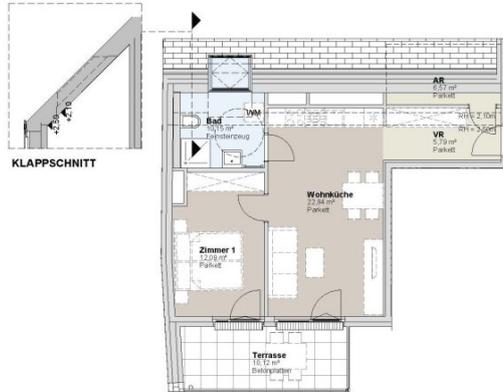
3 Zimmer - Wohnung

## 2. DACHGESCHOSS

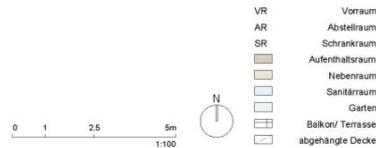
VR	5,79 m <sup>2</sup>
AR	6,57 m <sup>2</sup>
Bad	10,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,84 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche, Gesamt** **57,44 m<sup>2</sup>**

Terrasse	10,12 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 1.14	4,33 m <sup>2</sup>



## 2. DACHGESCHOSS STRASSENBAUKÖRPER



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

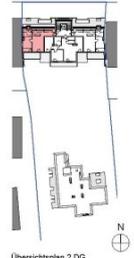
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Rennbahnstraße 2  
A-1100 St. Pöten

EN PROJEKT DER

**noe** IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

DATUM: 23.06.2024

## Objektbeschreibung

**Riverside - Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe - Erstklassige Energieeffizienz!**

**Diese neue, großartige, südlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung.**

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock (2.DG)** des Hauses, verfügt über einer Wohnfläche von knapp **56 m<sup>2</sup>** und **eine Terrasse** mit ca. **10 m<sup>2</sup>**. Sie gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- Vorraum, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 12 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 23 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 10 m<sup>2</sup>

### **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 **394.000€ zzgl. 20% USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **429.400€.**

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

Akonto monatliche Betriebskosten: 127,75€ zzgl. USt.

Akonto monatliche Reparatur Rücklage: 31,94€

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](http://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