

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



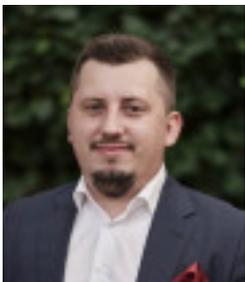
**Objektnummer: 15388**

**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>	42,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	101,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,45 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>	693.000,00 €

## 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 2, Top 3**

4 Zimmer - Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,78 m <sup>2</sup>
VR	4,08 m <sup>2</sup>
Gang	6,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,51 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,73 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche, Gesamt 91,10 m<sup>2</sup>**

Terrasse	15,01 m <sup>2</sup>
Garten	101,58 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 2.3	8,45 m <sup>2</sup>

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 hundredsten Bereich sind möglich.

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

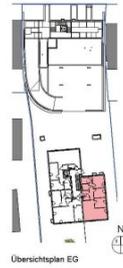
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; sämtlich dargestellte Sanitärgegenstände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

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

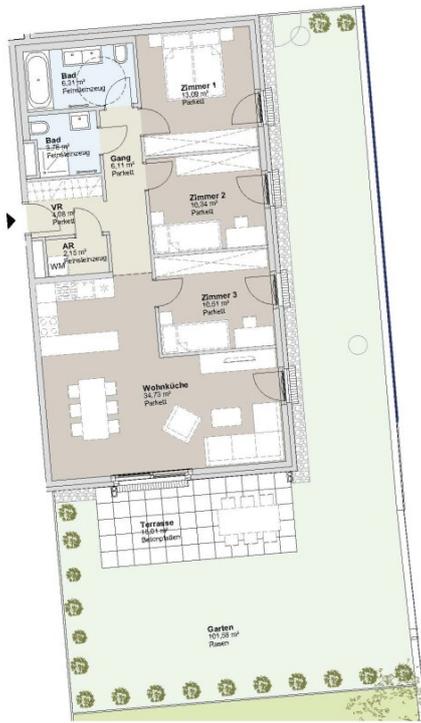
Breitenfurter Straße 547  
Projektentwicklung GmbH  
Rembrandtstraße 2  
A-1100 St. Pölten

EN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH



Übersichtplan EG



ERDGESCHOSS GARTENBAUKÖRPER



1:200



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Au Aufenthaltsraum
- N Nebenraum
- San Sanitärraum
- G Garten
- Balkon/ Terrasse
- abgehängte Decke

DATUM: 23.08.2024

## Objektbeschreibung

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

**Diese neue, großartige, nordlich ausgerichtete 4-Zimmer-Gartenwohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung.**

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, verfügt über einer Wohnfläche von knapp **91 m<sup>2</sup>**, **einen Garten** mit ca. **102 m<sup>2</sup>** sowie **eine Terrasse** mit ca. **15 m<sup>2</sup>**. Sie gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- Abstellraum, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC 1, ca. 4 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 4
- Gang, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC 2, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3, ca. 11 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 35 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 15 m<sup>2</sup>
- Garten, ca. 102 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 **693.000€ zzgl. 20% USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **749.800€.**

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

Akonto monatliche Betriebskosten: 201,61€ zzgl. USt.

Akonto monatliche Reparatur Rücklage: 50,40€

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](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