

**WUNDERSCHÖNER ERSTBEZUG MIT BALKON! MACHEN
SIE DIESEN ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE!**



Objektnummer: 2469

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Telephonweg
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	332.000,00 €
Betriebskosten:	107,00 €
USt.:	10,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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



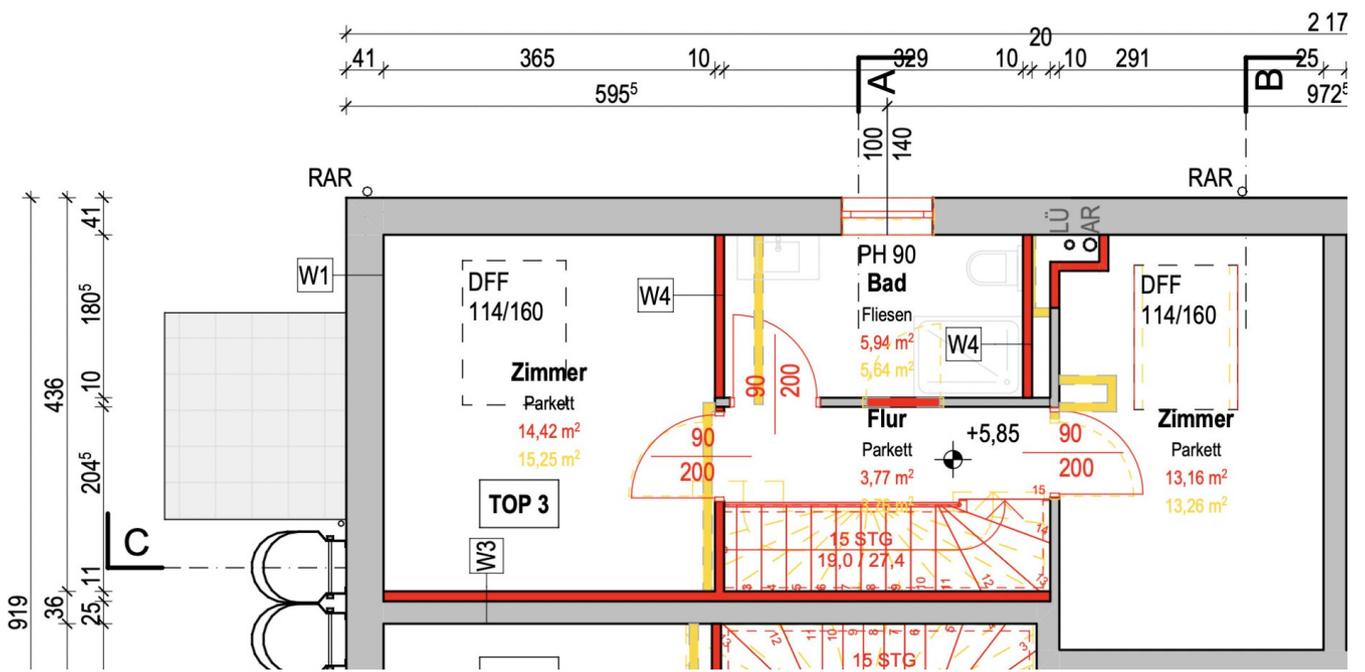
Unverbindliche virtuelle Projektion von IACrea

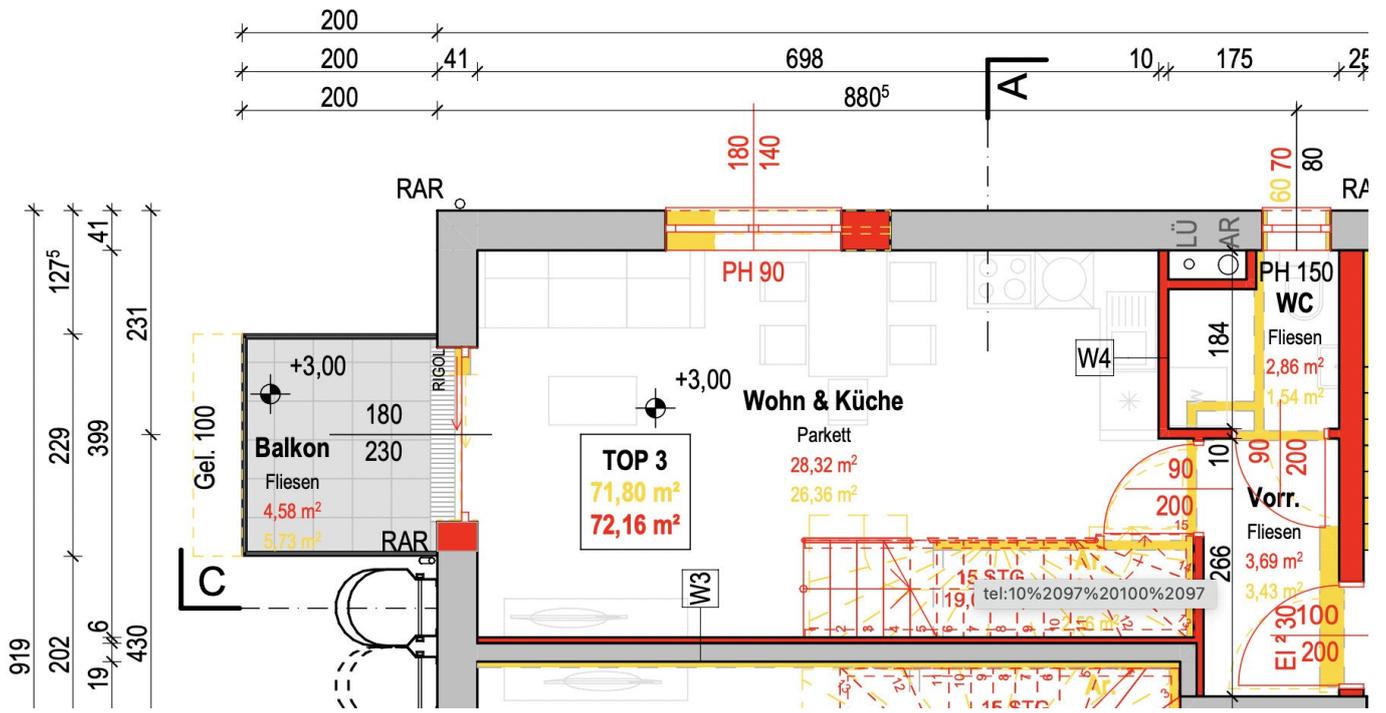












Objektbeschreibung

KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN! DIESE SEHR SCHÖNE, FEINE WOHNHAUSANLAGE LIEGT MIT IHREN ZWEI BAUKÖRPERN MIT JEWEILS 6 EINHEITEN IN STADTRANDLAGE ZWISCHEN DEM NATURSCHUTZGEBIET LOBAU UND DEM MARCHFELD UND IST EIN PARADIES FÜR NATURLIEBHABER.

VERFÜGBAR SIND NOCH FÜNF 3-ZIMMER WOHLFÜHLWOHNUNGEN MIT BALKON, EIGNEN SICH BESONDERS FÜR JUNGE UND ÄLTERE PAARE, KLEINE FAMILIEN ODER SINGLES DIE GERNE VIEL PLATZ HABEN. DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT ÜBERGEBEN.

AUFTEILUNG:

1. EBENE:

- Vorzimmer
- Wohnbereich mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf den Balkon
- Gästetoilette

2. EBENE:

- Vorraum
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer

AUSSTATTUNG:

- Bodenbelag: Landhausdielen - Echtholzparkett
- Sicherheitstüre
- Innentreppe
- Stahlkonstruktion mit tischlergefertigten Holztrittstufen
- Kunststofffenster weiß mit 3- Fach Verglasung
- Außenrollos
- Fussbodenheizung
- Sanitäranlagen Laufen Pro, Armaturen Hans Grohe
- Badezimmer mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Dusche, Toilette, Handtuchheizkörper, Waschtischunterschrank, Spiegel
- Energieversorgung erfolgt pro Haus über ein zentrales Gasbrennwertgerät
- Einlagerungsraum
- Allgemeinanlagen: Müllabstellfläche und Fahrradabstellbereich im Außeneingangsbereich

VERFÜGBARE EINHEITEN:

Top 3 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 72,16 m² Balkon: 4,58 m² Kaufpreis: € 332.000,--

Top 6 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 73,76 m² Balkon: 4,58 m² Kaufpreis: € 332.000,--

Top 3A 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 71,67 m² Balkon: 8,51 m² Kaufpreis: € 330.000,--

GARAGENPLATZ: EUR 12.000,-- (derzeit nicht im Preis inkludiert)

LAGE IM HAUS:

1. Stock/Dachgeschoss

LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

- Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- Stadtrandlage
- Aspern gehört zu den ältesten Ortschaften auf dem heutigen Wiener Stadtgebiet und zeichnet sich insbesondere durch die größten Grünflächen der Stadt aus. In nur 10 Fahrminuten erreichen Sie die Naherholungsgebiete Nationalpark Donau-Auen, Blumengärten Hirschstetten und die Donauinsel mit vielfältigsten Angeboten für aktive und erholungssuchende Genießer.
- **gute Anbindungen durch:**
- Buslinie: 89a und 88a
- U1-Kagran
- U2-Aspernstraße
- S-Bahn Erzherzog-Karl-Straße

- Radwege genau vor der Haustüre

VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

PREISE:

Kaufpreis: EUR 332.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wollen Sie Ihren Wohnraum verwirklichen? Das Team von Immobilien@Rabas steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ursula Rabas, Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch, sowie über geförderte Kreditmöglichkeiten (Fixzins zu 1,5% informieren) - Details stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.750m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.750m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap