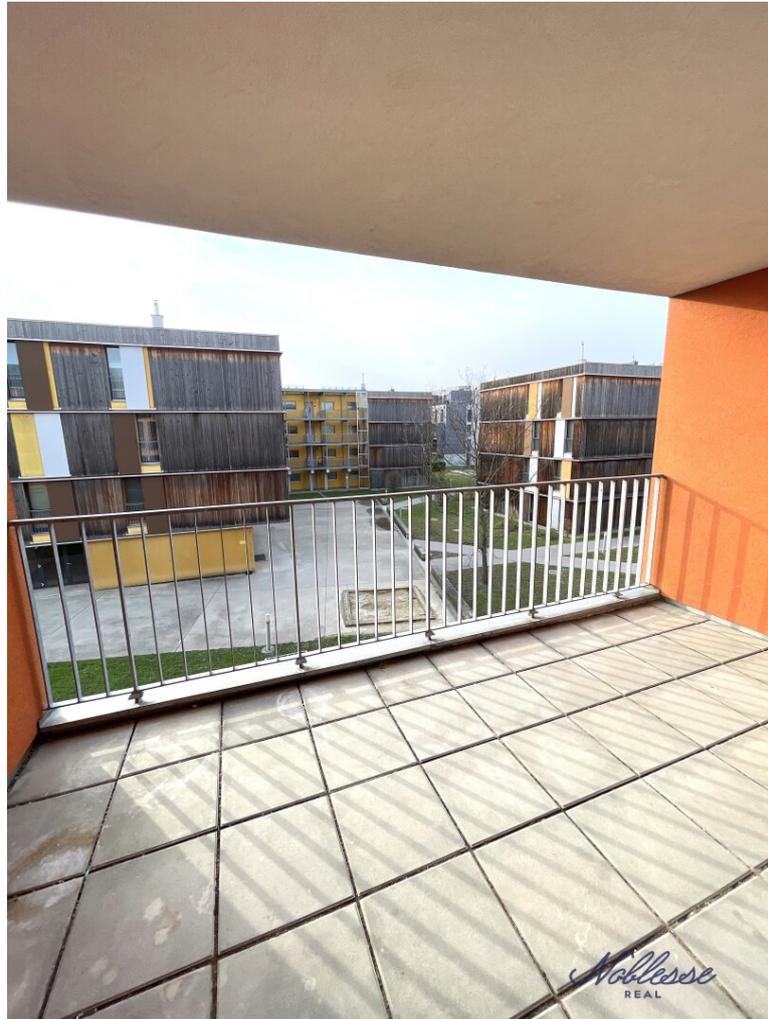


**Schnell in der Stadt mit ländlichem Flair -
3-Zimmer-Maisonette in Strebersdorf**



Loggia

Objektnummer: 5854

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,33 m ²
Nutzfläche:	85,02 m ²
Gesamtfläche:	85,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	378.600,00 €
Betriebskosten:	141,04 €
USt.:	18,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

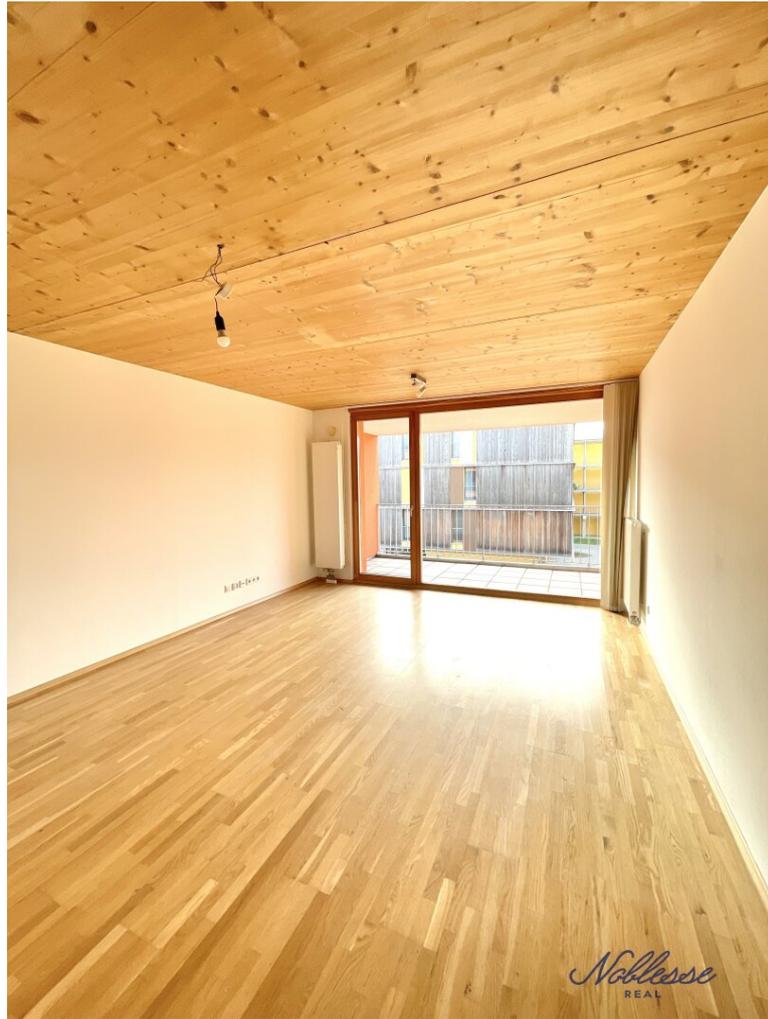
Sara Karasinski - Filipisky, BA

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

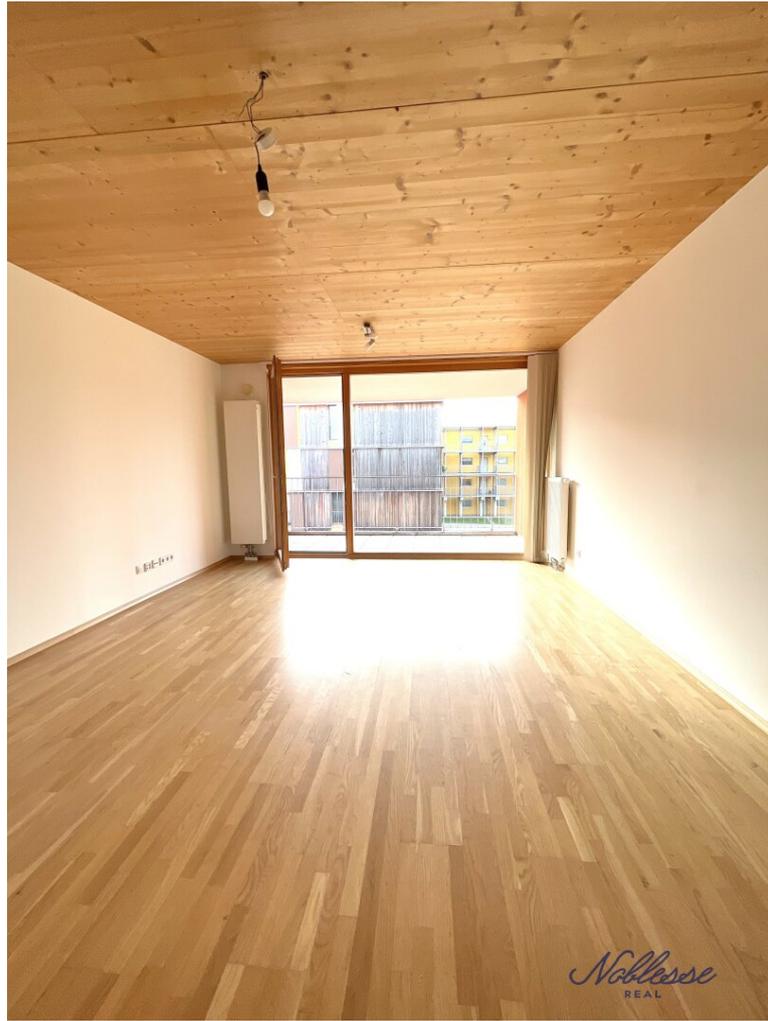
T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



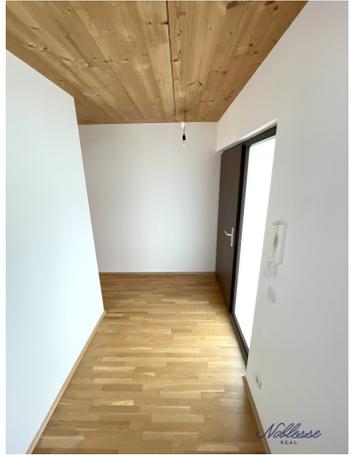


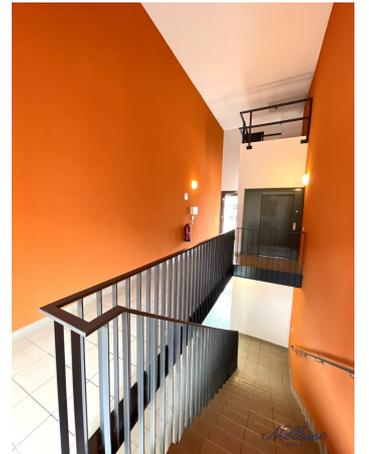


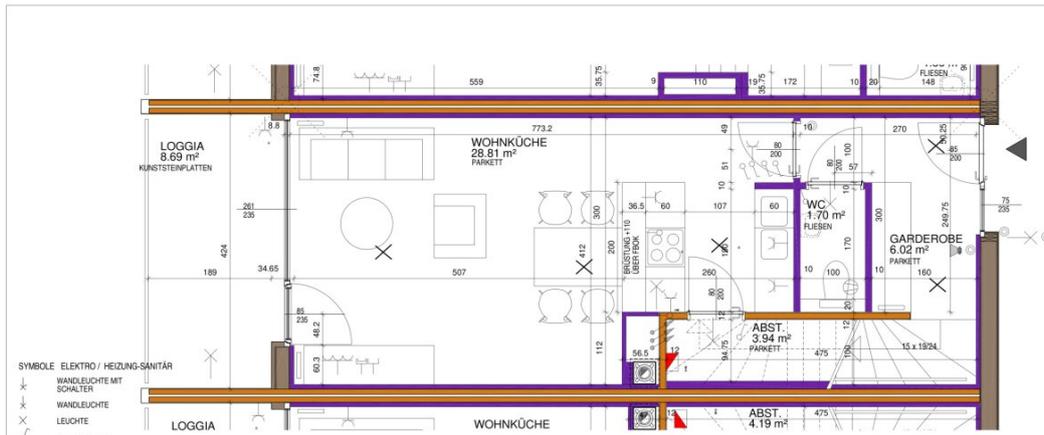












- SYMBOLS ELEKTRO / HEIZUNG-SANITÄR
- WANDLEUCHE MIT SCHALTER
 - WANDLEUCHE
 - LEUCHE
 - AUSSCHALTER
 - SERIENSCHALTER
 - WECHSELCHALTER
 - TASTER
 - KLINGEL
 - KLINGEL-TASTER
 - SPRECHSTELLE
 - KALT- u. WARMWASSER ZÄHLER
 - SCHUKOSTECKDOSE
 - WASCHMASCHINE/ KÜHLSCHRANK/ FEUCHTRAUM
 - TELEFON
 - ANTENNENDOSE
 - E-HERDANSCHL.
 - ERDANSCHL.
 - LÜFTER
 - SYMBOL HEIZKÖRPER
 - NUR KALTWASSER- u. ABFLUSSANSCHLUSS VORGESEHEN



BAUTEIL
GESCHOSSOG2 (Maisonette)

WOHNUNGSNR.

ÜBERSICHT

WNFL 76,33 m²
LOGGIA 8,69 m²

1	VORRAUM	6,02 m ²
2	WC	1,70 m ²
3	ABST.	3,94 m ²
4	WOHNKÜCHE	28,81 m ²
5	GANG	3,04 m ²
6	BAD	5,55 m ²
7	WC	1,08 m ²
8	ZIMMER	15,24 m ²
9	ZIMMER	10,95 m ²
10	LOGGIA	8,69 m ²

ÄNDERUNGEN DER MASSE UND FLÄCHEN IM ZUGE DER DETAILPLANUNG VORBEHALTEN
FLÄCHENANGABEN SIND ROHBAUMMASSE

DATUM MÄRZ 2006

BAUHER: BWS Garten Allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsprojekte GmbH
Mugentersgasse 81-83, A-1020 Vienna - Austria
Tel.: +43 1 546 09 255 Fax: +43 1 544 31 60
http://www.bws.at



ARCHITEKTURBÜRO DI HERMANN KAUFMANN ZT GMBH
A-6858 SCHWARZACH, SPORTPLATZREG 5
T +43 (0)5572 58174 F +43 (0)5572 58 013
WWW.KAUFMANNARCHBUERO.COM OFFICE@ARCHBUERO.AT



JOHANNES KAUFMANN ARCHITEKTUR
A-6850 DORNBERG, SÄGERSTRASSE 4
T +43 (0)5572 23690 F +43 (0)5572 23690-4
WWW.JKARCHAT OFFICE@JKARCHAT

Naklesse
REAL

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Maisonette in Ruhelage nahe Marchfeldkanal!

Zum Verkauf steht ab sofort eine Maisonette-Wohnung in Strebersdorf, welche sich in einem 2006, in nachhaltiger Holzbauweise, erbauten Wohnhaus befindet. Die mehrgeschossige Wohnhausanlage war eine der ersten, errichteten Wohnbauten in Holzbauweise und ist ein architektonisches Vorzeige-Projekt für nachhaltigen Wohnbau. Besonderes Wohlbefinden erzeugen die massiven Holzdecken gepaart mit bodentiefen Fenstern, welche für ausreichend Lichteinfall an düsteren Tagen sorgen.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich im 2ten Liftstock und bietet 3 Zimmer auf 2 Etagen (2. + 3. Stock),

Bei Bedarf befindet sich in der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein Garagenplatz.

Die genaue Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1. Etage:

- Zentraler Eingangsbereich
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit möbliertem offenem Küchenbereich und Zugang zur gemütlichen, südseitigen Loggia
- Abstellraum
- Gäste WC mit Wasseranschluss für ein Handwaschbecken

2. Etage

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Tischler-Einbaumöbel, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Wanne
- separates WC

Ausstattung:

Beheizt wird mittels Fernwärme, jeder Wohnraum verfügt über Belüftungskappen für eine

natürliche Frischluftzufuhr, Echtholzparkett in Wohnräumen, moderne Fliesen in Nassräumen, Kellerabteil.

Dieses Objekt vereint moderne Wohnarchitektur mit naturnahem Lebensstil und guter städtischer Anbindung. Gönnen Sie sich eine Auszeit an der frischen Luft! Ob eine Radtour entlang des Marchfeldkanals bis hin zur Donauinsel oder eine Familienwanderung am Bisamberg, mit einem abschliessenden Besuch bei einem der zahlreichen, traditionellen Heuriger in der Umgebung, runden das Angebot ab.

Lage & öffentliche Verkehrsanbindung:

Die grüne Lage am Marchfeldkanal verleiht eine idyllische Atmosphäre. Die urbane Umgebung ist geprägt von der Nähe zur renommierten Privatschule "De La Salle" sowie dem Bildungscampus "Mayerweckstrasse" und weiteren öffentlichen Schulen samt Kindergärten. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Öffentliche Anbindung: Strassenbahnlinie 26 sowie Buslinie 32A (ca. 7min Fußweg), S-Bahn Bahnhof Strebersdorf mit den Linien S4 und S3 (ca. 15min Fußweg)

Mit nur 20 Minuten Fahrzeit via PKW ist die Wiener Innenstadt bequem erreichbar.

In direkter Umgebung an der Rußbergstrasse befinden sich eine Konditorei, ein Supermarkt, Post, Bank sowie eine Apotheke. Im nahegelegenen Fachmarktzentrum "C21" (via PKW 5 min) an der Grenze zu Langenzersdorf befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztezentrum.

Kosten:

Verkaufspreis: 378.600,- Euro

Monatliche BK inkl. Verwaltungskosten und Ust derzeit ca. 183,06 Euro

Derzeitige monatliche Reparaturrücklage ca. 101,17 Euro

Stand der Reparaturrücklage per 06.12.2023 ca 7.053,57 Euro

Verkaufsnebenkosten:

3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST Provision

1,1% des vereinbarten Kaufpreises Grundbucheintragungsgebühr - ACHTUNG aufgrund der neuen Regelung entfällt die Eintragung im Falle eines Wohnbedürfnisses und einer Hauptwohnsitzmeldung für mind. 5 Jahre!

3,5% des vereinbarten Kaufpreises Grunderwerbsteuer

Kosten für Kaufvertragsabwicklung je nach Notar oder Anwalt zu vereinbaren (Gerne stehen wir Ihnen bei der Auswahl eines Treuhänders zur Seite)

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung fallen zusätzliche Kosten für zb. die Eintragung der Pfandurkunde ins Grundbuch, in der Höhe von 1,2% des Pfandrechtes sowie etwaige Bearbeitungskosten an. - ACHTUNG aufgrund der neuen Regelung entfallen die Kosten für die grundbücherliche Eintragung der Hypothek im Falle eines Wohnbedürfnisses und einer Hauptwohnsitzmeldung für mind. 5 Jahre!

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin, damit Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen können? Gerne stehen wir Ihnen nach Vereinbarung per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch zur Verfügung.

Frau Karasinski-Filipsky, BA [+436607051331](tel:+436607051331)

Frau DI Karasinski [+436769252222](tel:+436769252222)

Sämtliche Informationen stammen aus den Unterlagen der Verkäufer. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Sämtliche Förderungen wurden im Zuge des damaligen Kaufes durch die Eigentümer ausbezahlt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen Fa. Noblessereal Karasinski KG und den Verkäufern ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap