# WOHNOASE DONAUFELD | STILVOLLE NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT TERRASSEN, EIGENGÄRTEN & TIEFGARAGE 1220 Wien

**Objektnummer: 37023**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,53 m² |
| **Nutzfläche:** | 60,35 m² |
| **Gesamtfläche:** | 60,35 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,77 |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 150,56 € |
| **USt.:** | 15,06 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

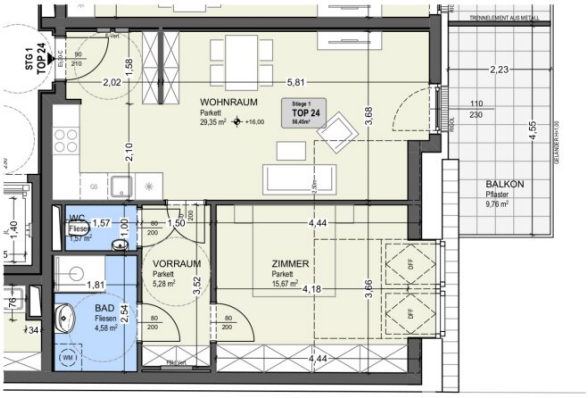
**Thomas Kopatsch**

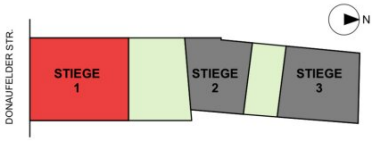
360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A

DONAUFELDERSTRASSE 207 - 1220 WIEN

# STIEGE 1 - TOP24

1.DACHGESCHOSS




| | | |
|---|---|---|
| Wohnraum | rd. | 29,35m² |
| Zimmer | rd. | 15,67m² |
| Vorraum | rd. | 5,28m² |
| WC | rd. | 1,57m² |
| Bad | rd. | 4,58m² |
| **Wohnnutzfläche** | **rd.** | **56,45m²** |
| Balkon | rd. | 9,76m² |
| Kellerabteil #24 | rd. | 1,15m² |

Raumhöhe Aufenthaltsräume ≥ 2,50m


Architekt

**Dipl.- Ing. Sascha Schroll**

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3390 Melk Sternigasse 13

0699 100 522 76 office@schroll-architektur.at


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro,- sanitär- und sonstige Ausstattung laut gülter Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen angeführten Bemaßungen sind Rohbaumaße und nicht für die bestellung von Einabumöbel verwendbar. Hierzu sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abgehängte decken und Poterien nach erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Stiege 1 - April 2023, Stiege 2 & 3 - Februar 2023

# Objektbeschreibung

## Ästhetische Architektur in harmonischer Grünlage - Ein Zuhause, dass Geborgenheit und Freiraum gibt.

## Besuchen Sie unsere Projekthomepage https://donaufelder207.at

**PROJEKTDATEN:**

- 3 Stiegen
- 45 Wohneinheiten aufgeteilt auf 3 Baukörper
- großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Eigengärten mit Blick ins Grüne
- durchdachte Grundrisse; smarte Architektur
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- umweltfreundliche und energiesparende Wärmepumpe
- 18 hauseigene Garagenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestation

**AUSSTATTUNG:**

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Innentüren aus Holz
- einbruchshemmende Wohnungseingangstüren

- Parkettböden in CHALET Landhausdiele 190 Eiche
- Fliesen in Feinsteinzeug 30x60cm
- LAUFEN Sanitärmöbel sowie GROHE Armaturen
- digitale Videogegensprechanlage
- außenliegende, elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Wasser & Stromauslässe auf allen Balkonen / Terrassen
- hochwertige Steinplatten auf den Außenflächen
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Kinderwagen & Fahrradabstellraum
- großzügige Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Aufzug in alle Stockwerke
- Klimaanlage im Dachgeschoss vorhanden im Regelgeschoss vorbereitet

**LAGE:**

Das Projekt "Wohnoase Donaufeld" befindet sich zentral gelegen im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks: Die **Straßenbahnen 26, der Autobus 27A sowie die U-Bahn Linie U1** mit der **Station Kagraner Platz** liegen in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Volksschulen sowie Banken, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer

Fußläufigkeit erreichbar.

Auch in den wunderschönen **Kirschblütenpark** und das Naherholungsgebiet **Alte Donau** sind in nur wenigen Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

**Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Mag. Teodora Aurora Vrancean, M.P.S. Teinfaltstraße 1/11, 1010 Wien** gebunden.

- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

- Grunderwerbssteuer: 3,5%  des Kaufpreises

- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Vertriebsstart vor Kurzem erfolgt! Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die* ***Firma 360lage eins GmbH (*****FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien,** *eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler*

*erklärt,* ***im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig*** *zu sein.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap