

**TRAUMHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG IM
ERSTBEZUG MIT DACHTERRASSE 32,36m²**



Objektnummer: 7618/301

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	78,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 47,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	288.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Commerce Vigol Immobilien

Vigol Immobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

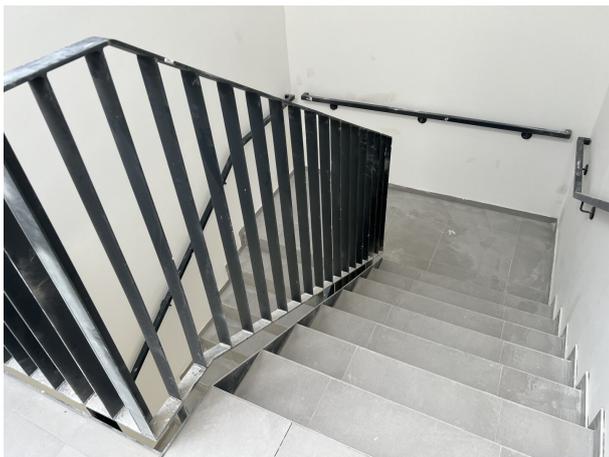
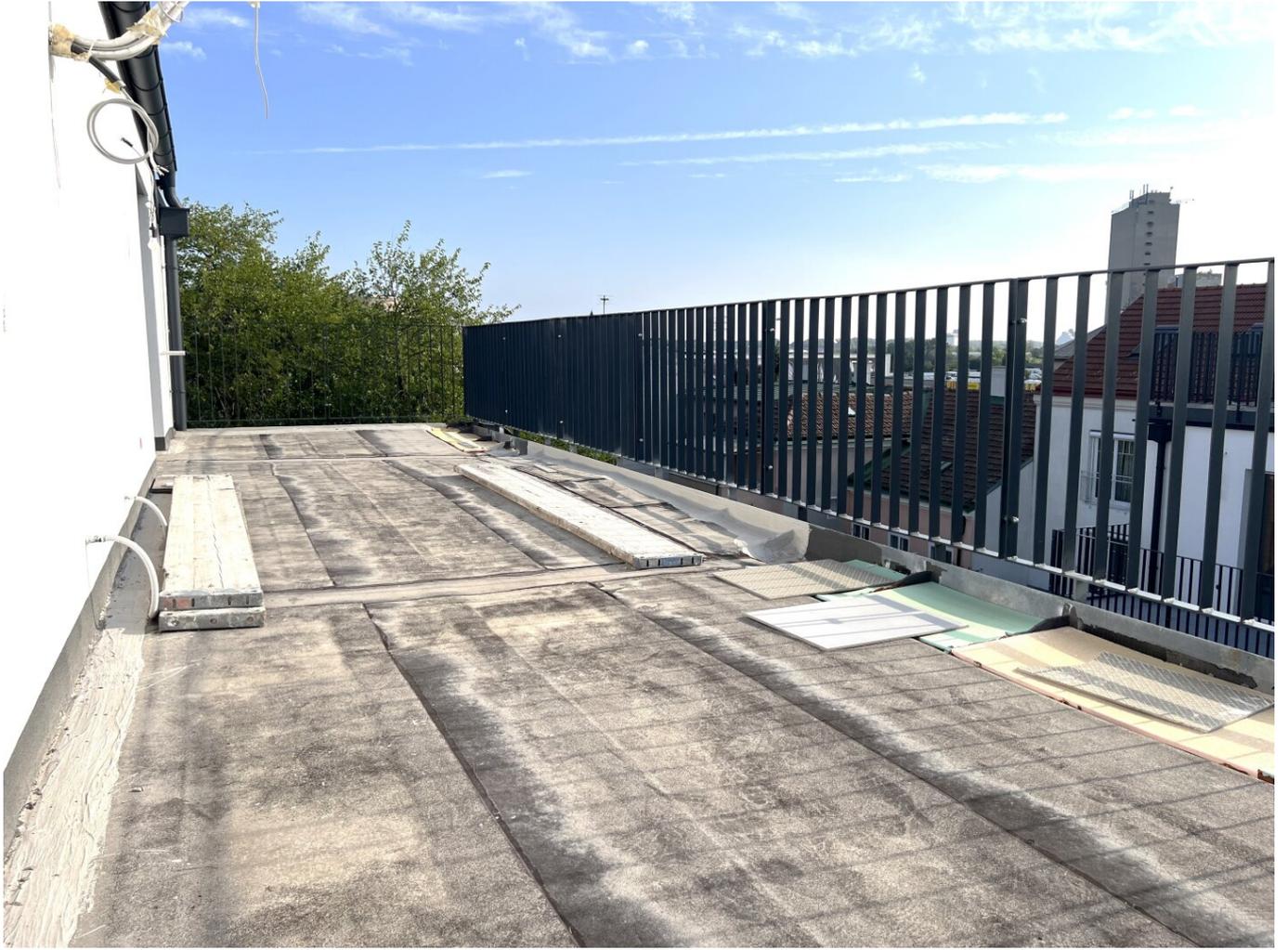
T +43 664 998 77 599

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



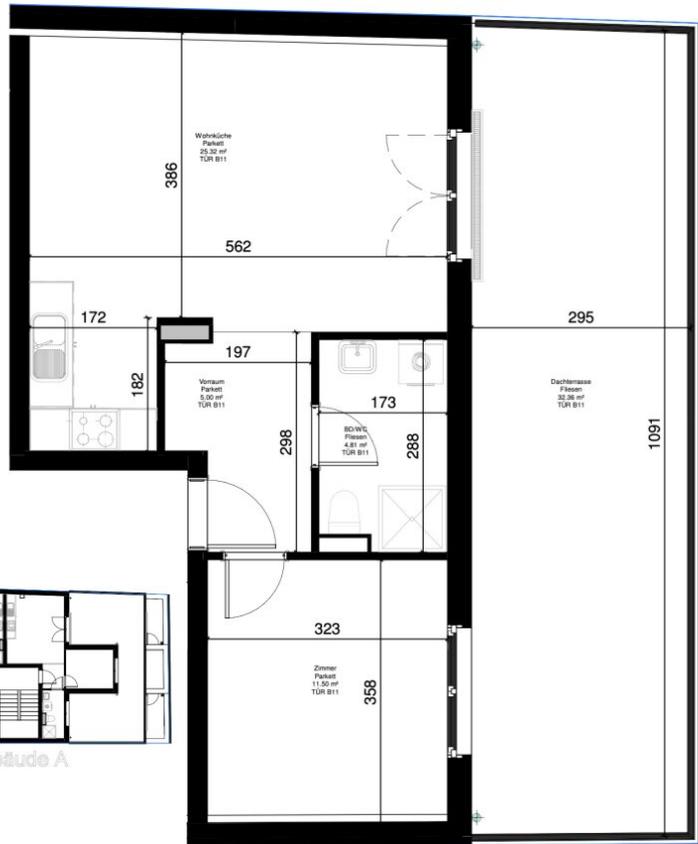








TOP B11	
Raum	Fläche
BD/WC	4.81 m ²
Vorraum	5.00 m ²
Wohnküche	25.32 m ²
Zimmer	11.50 m ²
Wohnfläche	46.63 m ²
Dachterrasse	32.36 m ²
Freifläche	32.36 m ²
Gesamt	78.99 m ²



TOP B11 - Gebäude B - Dachgeschoss 2

Maßstab 1:50

Hinweis: Verkaufspläne werden basierend auf dem Polierplan erstellt. Während der Bauarbeiten sind leichte Abweichungen möglich.

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage entsteht dieses Neubauprojekt bestehend aus Eigentums- und Anlagewohnungen. Der Wohnbau besteht aus zwei Baukörpern, ein straßenseitiger und ein hofseitiger.

Das Wohnhaus befinden sich in Kaiserebersdorf und bietet neben der optimalen Verkehrsanbindung und Infrastruktur, anspruchsvolle Architektur sowie moderne und qualitative Ausstattung, ein Wohntraum für unterschiedliche Bedürfnisse!

Projekt-Highlights:

- Erstbezug / Neubau
- 20 von 23 Eigentumswohnungen verfügbar
- Alle Wohneinheiten verfügen über eine Freifläche wie **Garten, Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse**
- Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung, moderne Fliesen, Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster Terrassen-/Balkontüren mit 3-Fach Isolierverglasung, Gegensprechanlage oder glw., Lift
- Elektrische Außenrolläden
- **Schlüsselfertig inkl. Bad**
- Kinderwagen- Fahrradabstellraum gemeinschaftlich

Die Allgemeinbereiche im Kellergeschoss sowie die Außenanlagen, können sich noch geringfügig ändern. Vorbehaltlich der geringfügigen Änderungen bis zur Fertigstellung. Die Plan Skizze dient lediglich zur exemplarischen Darstellung der Raumaufteilung und der Größenverhältnisse! Abweichungen der angeführten Flächen möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

Alle Wohneinheiten werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung.

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 303.000, --

Kaufpreis Investment: EUR 288.000, -- zzgl. 20% USt.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at | +43 664 99 877 599

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap