HERRLICHE 3 ZIMMER-NEUBAU-MAISONETTE MIT BALKON

Objektnummer: 2482

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Telephonweg
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	344.900,00 €
Betriebskosten:	133,74 €
USt.:	13,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

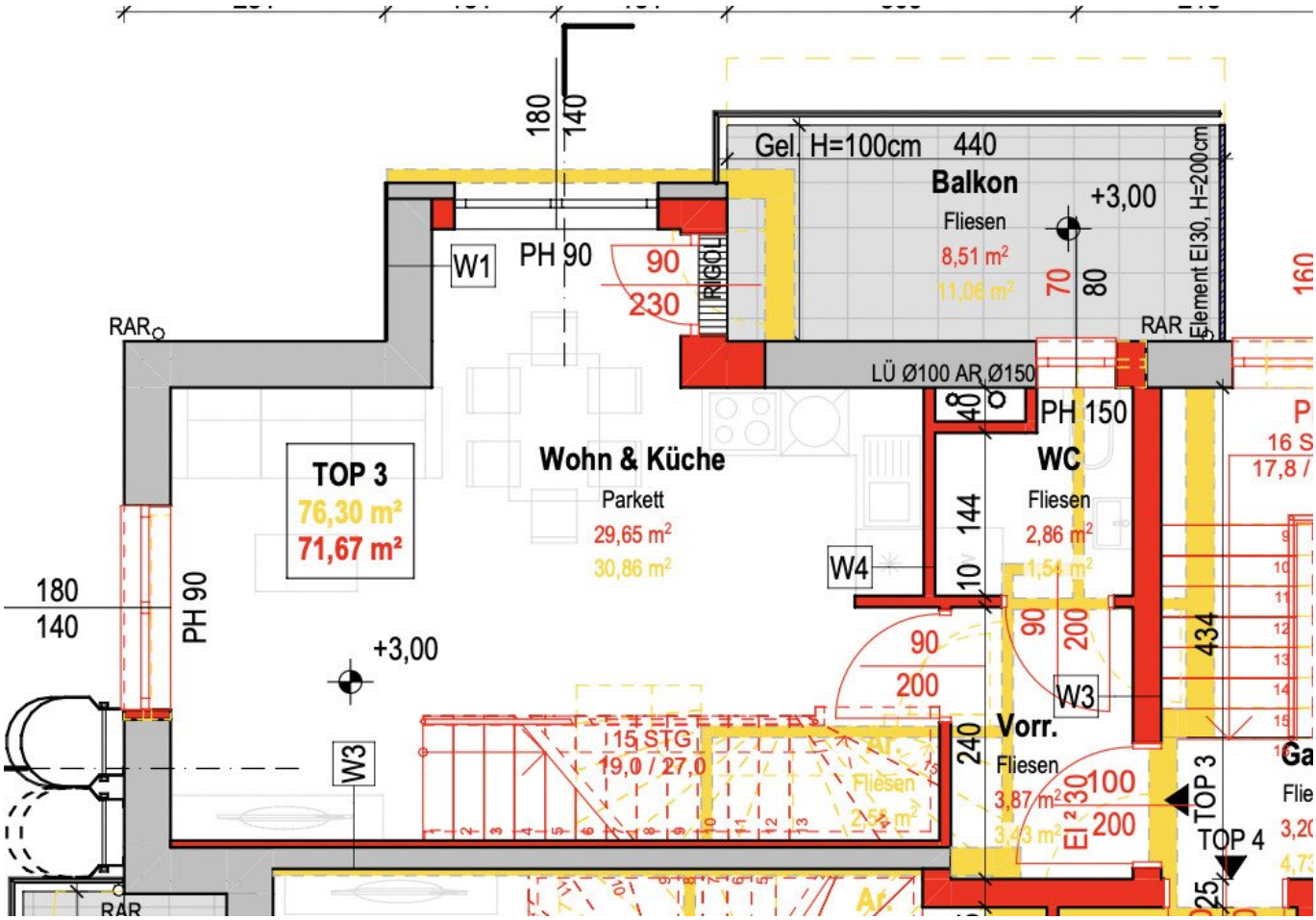
Ursula Rabas

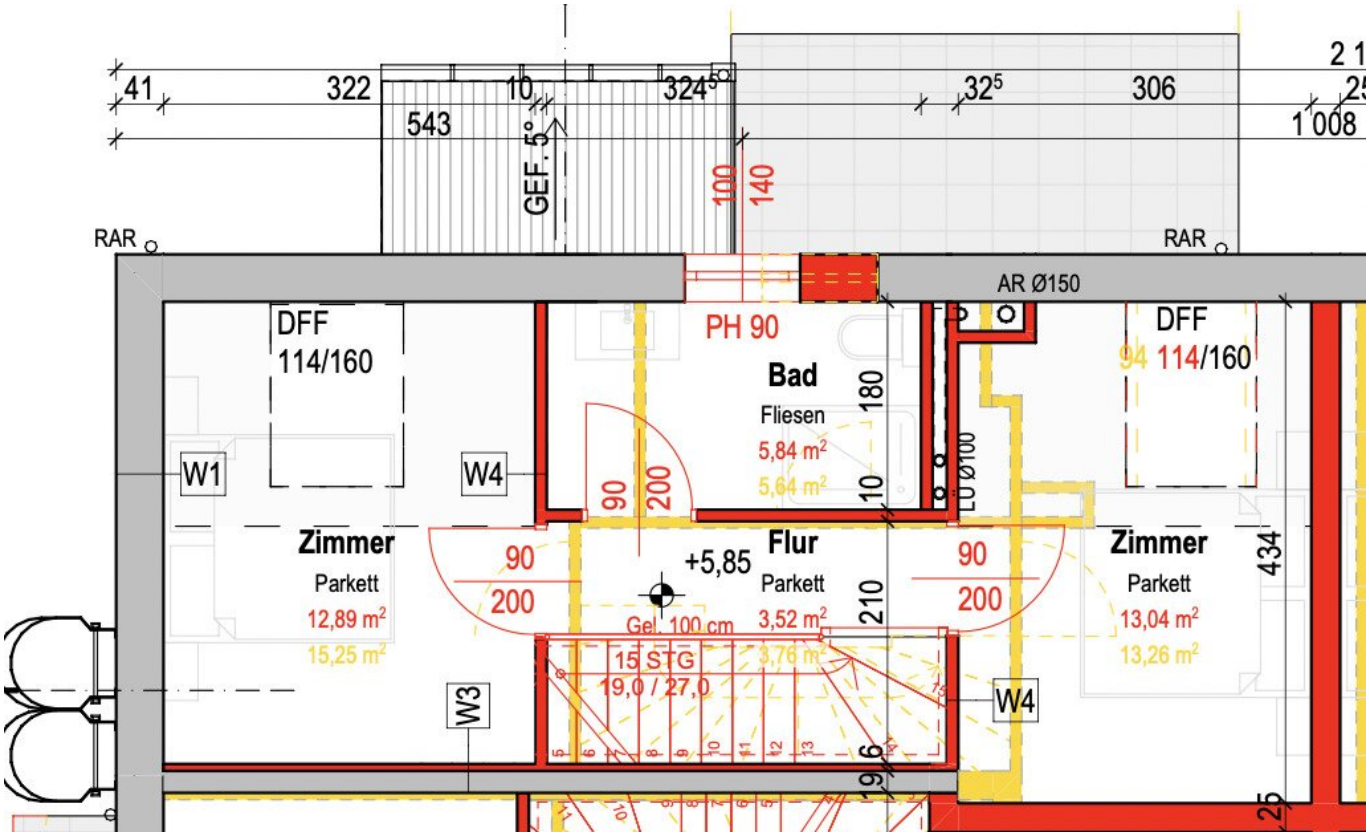
Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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

261 A


Gel. H=100cm
440
Balkon
Fliesen
8,51 m²
11,06 m²
+3,00
Element El30, H=200cm
180
140
W1
PH 90
90
230
RIGOL
RAR
LÜ Ø100 AR Ø150
PH 150
TOP 3
76,30 m²
71,67 m²
Wohn & Küche
Parkett
29,65 m²
30,86 m²
WC
Fliesen
2,86 m²
1,54 m²
W4
144
10
48
180
140
PH 90
+3,00
W3
15 STG
19,0 / 27,0
Fliesen
Vorr.
Fliesen
3,87 m²
3,43 m²
240
El 30
100
200
434
TOP 3
TOP 4
RAR


41
322
10
324
5
32
5
306
543
1 008
GEF. 5°
100
140
RAR
RAR
AR Ø150
DFF
114/160
PH 90
Bad
Fliesen
5,84 m²
5,64 m²
180
10
LÜ Ø100
DFF
94 114/160
W1
W4
90
200
Zimmer
Parkett
12,89 m²
15,25 m²
90
200
+5,85
Flur
Parkett
3,52 m²
3,76 m²
Gel. 100 cm
210
90
200
Zimmer
Parkett
13,04 m²
13,26 m²
434
15 STG
19,0 / 27,0
W3
W4
196
25

Objektbeschreibung

DIESE SCHÖNE, GESCHMACKVOLLE 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 ZWEI 3-ZIMMER WOHLFÜHLWOHNUNGEN MIT BALKON, EIGNEN SICH BESONDERS FÜR JUNGE UND ÄLTERE PAARE, KLEINE FAMILIEN ODER SINGLES DIE GERNE VIEL PLATZ HABEN.

AUFTEILUNG:

1. EBENE:

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

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
- Einlagerungsraum
- Energieversorgung erfolgt pro Haus über ein zentrales Gasbrennwertgerät
- Allgemeinanlagen: Müllabstellfläche und Fahrradabstellbereich im Außeneingangsbereich

VERFÜGBARE EINHEITEN:

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

349.900,--

Top 3A 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung WFL: 71,67 m² Balkon: 8,51 m² Kaufpreis: € 344.900,--

PARKPLATZ: 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 344.900,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

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

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

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

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.

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 <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap