

## NEUBAUWOHNUNG MIT LOGGIA IN SEHR GUTER LAGE



**Objektnummer: 928**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,56 €
<b>USt.:</b>	36,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

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



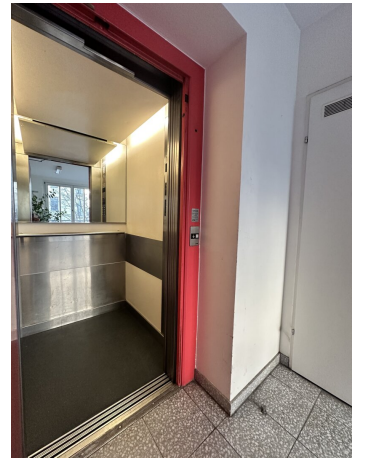


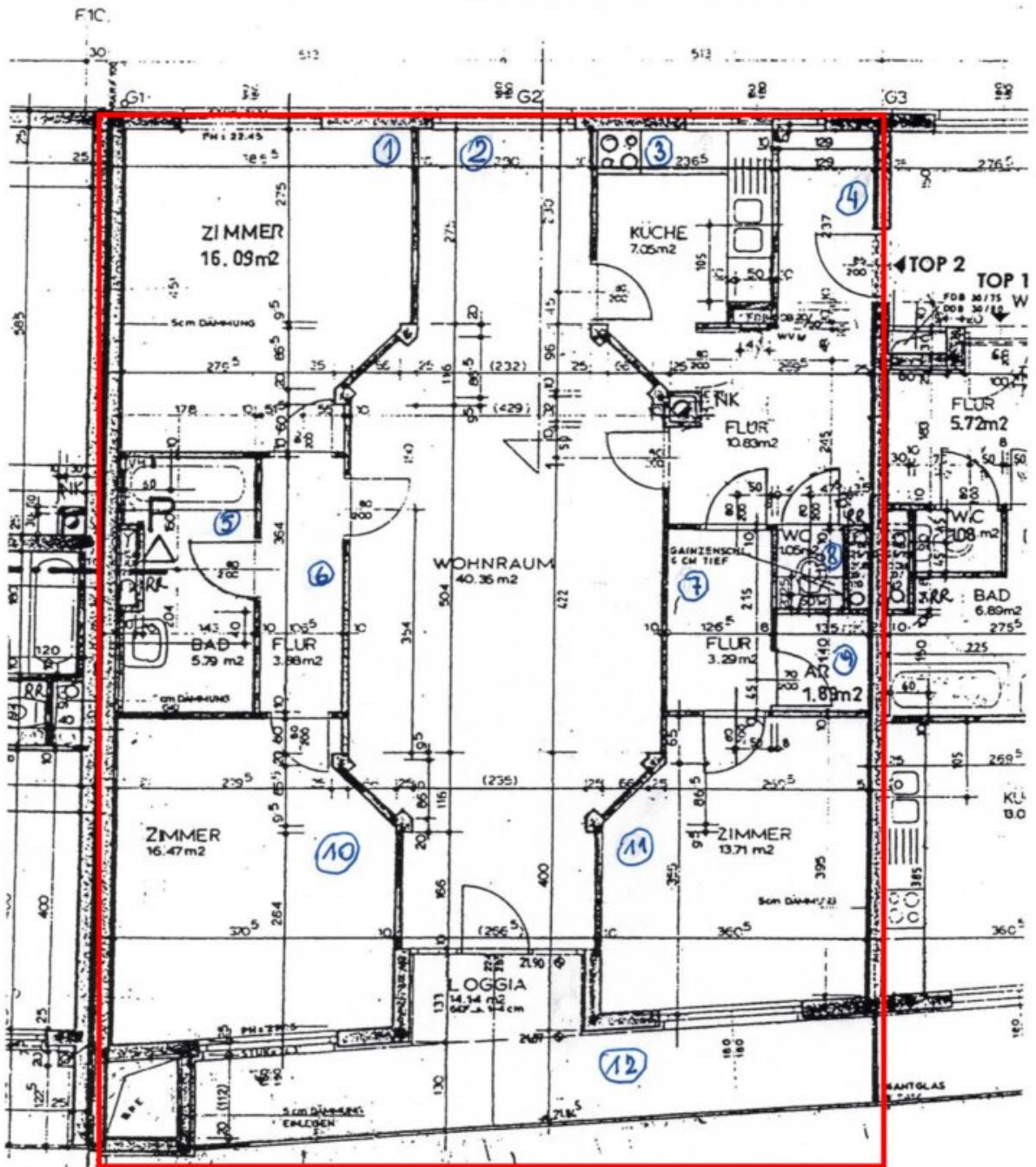




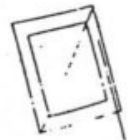
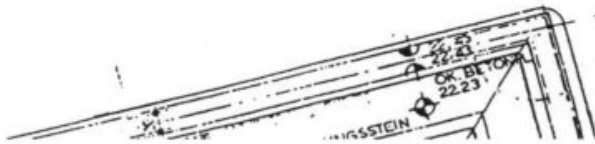








*Handwritten note:* Kellere



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese äußerst schöne, neuwertige Fünf-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1992. Das Gebäude liegt in einer begehrten und ruhigen Wohngegend des 3. Wiener Bezirks, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und angenehme Nachbarschaft besticht.

Die Wohnung überzeugt durch ihren lichtdurchfluteten, gut geschnittenen Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Das Herzstück der Immobilie bildet das helle, großzügige Wohnzimmer mit integrierter Showküche, welche offen gestaltet und direkt mit dem Wohnraum verbunden ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine zweite, separate Küche, die bei Bedarf durch eine Tür vollständig geschlossen werden kann. Diese zweite Küche kann je nach Wunsch weiterhin als Küche genutzt oder alternativ als zusätzlicher Raum – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro – als 5. Zimmer verwendet werden.

Beide Küchen präsentieren sich in modernem Design und überzeugen durch ihre erstklassige Ausstattung. Teile der Showküche sind mit elektrisch steuerbaren Elementen ausgestattet, die sich bequem per Fernbedienung bedienen lassen – ein besonderes technisches Highlight.

Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, südwestlich ausgerichtete Loggia mit rund 14 m<sup>2</sup>, die gartenseitig gelegen ist. Sie lädt sowohl zum gemütlichen Frühstück in der Morgensonne als auch zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Dank der zweiseitigen Ausrichtung und der großzügigen Fensterflächen ist die Wohnung den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet und bietet ein besonders angenehmes Wohnambiente.

## Ausstattung:

- Showküche + separate Küche (beide neuwertig)
- Südwestlich ausgerichtete Loggia (ca. 14 m<sup>2</sup>)

- Großzügige Fensterflächen, sehr hell
- Gepflegter Neubau
- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug
- Ruhige, gartenseitige Lage
- Optional anmietbarer KFZ-Stellplatz im Haus

Betriebskosten: 310,82 inkl. 10% MwSt

Reparaturrücklage: Euro 201,82

Verwaltungshonorar: Euro 94,56 inkl. 10% MwSt

**Gesamt monatlich: Euro 607,21**

### **Lage:**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Liegenschaft ist barrierefrei zugänglich. Besonders komfortabel ist zudem die Möglichkeit, Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs direkt im Gebäude zu besorgen, ohne dieses verlassen zu müssen.

### **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn-Nähe, S-Bahn und Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar
- Direkte Verbindung ins Stadtzentrum (1. Bezirk): ca. 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 15 Minuten mit dem Auto
- Autobahnanschluss (A4/A23) in unmittelbarer Nähe

### **Fazit:**

Diese großzügige Wohnung mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich einer sonnigen 14 m<sup>2</sup> Loggia, Gesamtfläche 134 m<sup>2</sup>, bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Perfekt geeignet für Familien, Berufstätige oder als hochwertige Stadtwohnung mit idealer Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte

weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap