

Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit XL-Balkon, top Infrastruktur und Extras



Wohnzimmer

Objektnummer: 19332

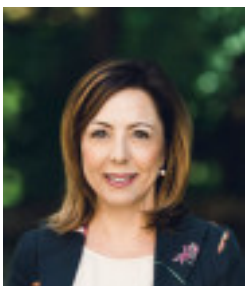
Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Nutzfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 16,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	712.000,00 €
Betriebskosten:	263,17 €
USt.:	26,32 €
Provisionsangabe:	

25.632,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

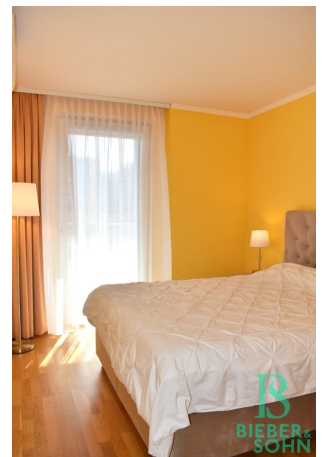


Anita Hofmann

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B

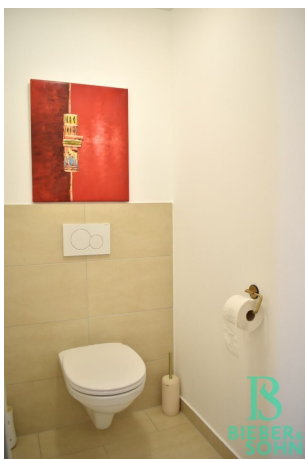








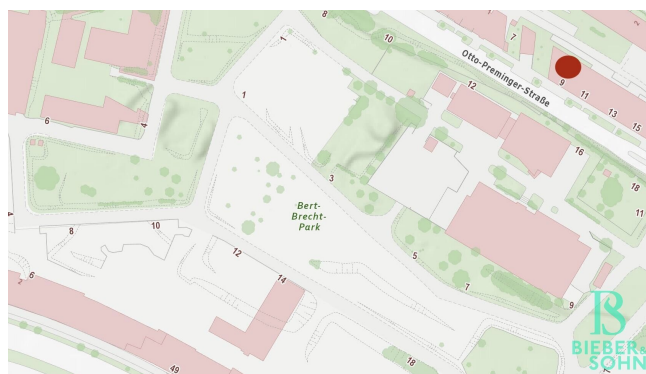
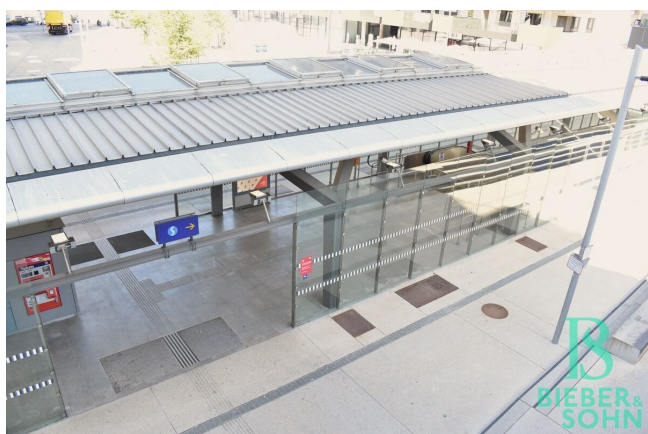


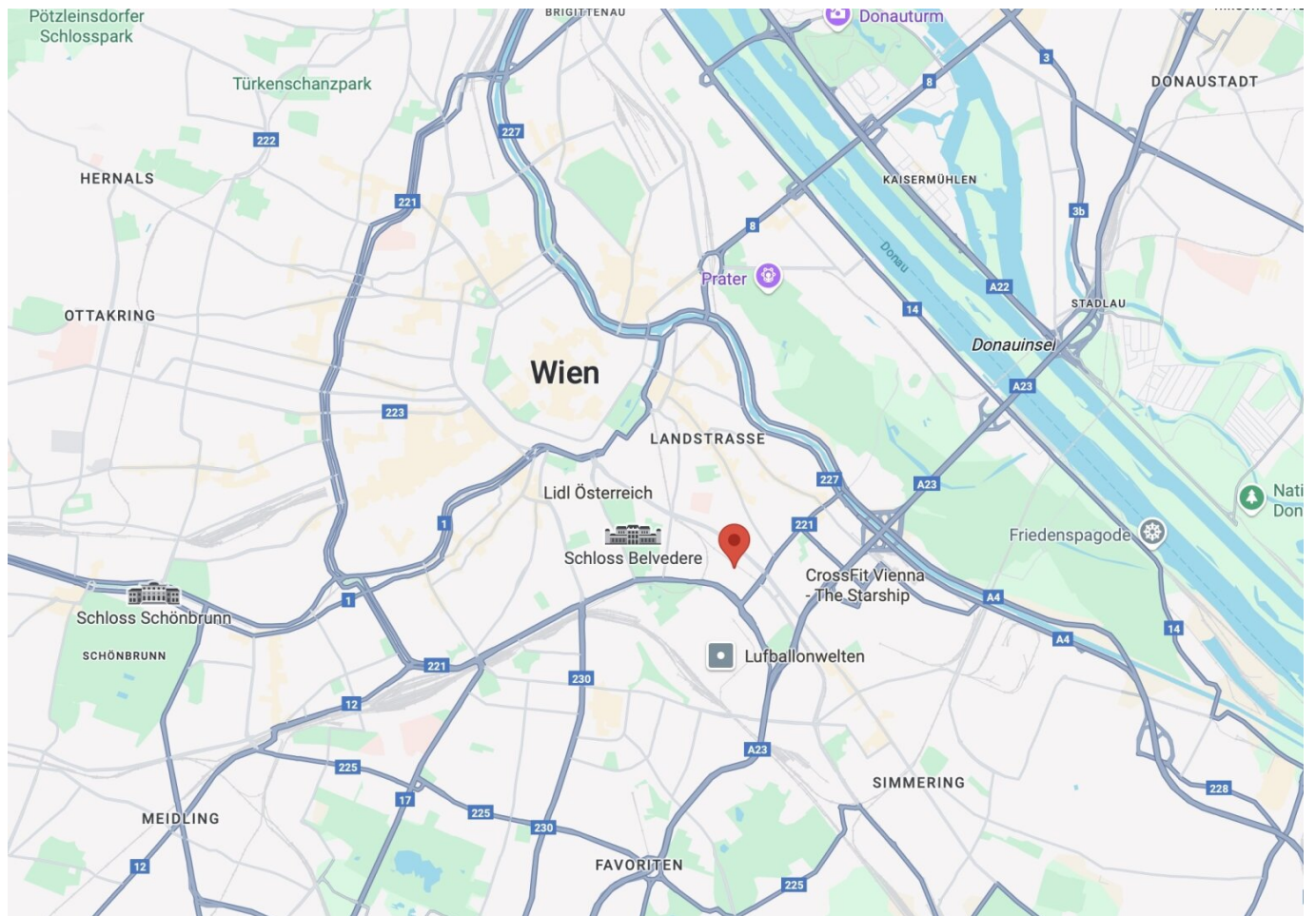


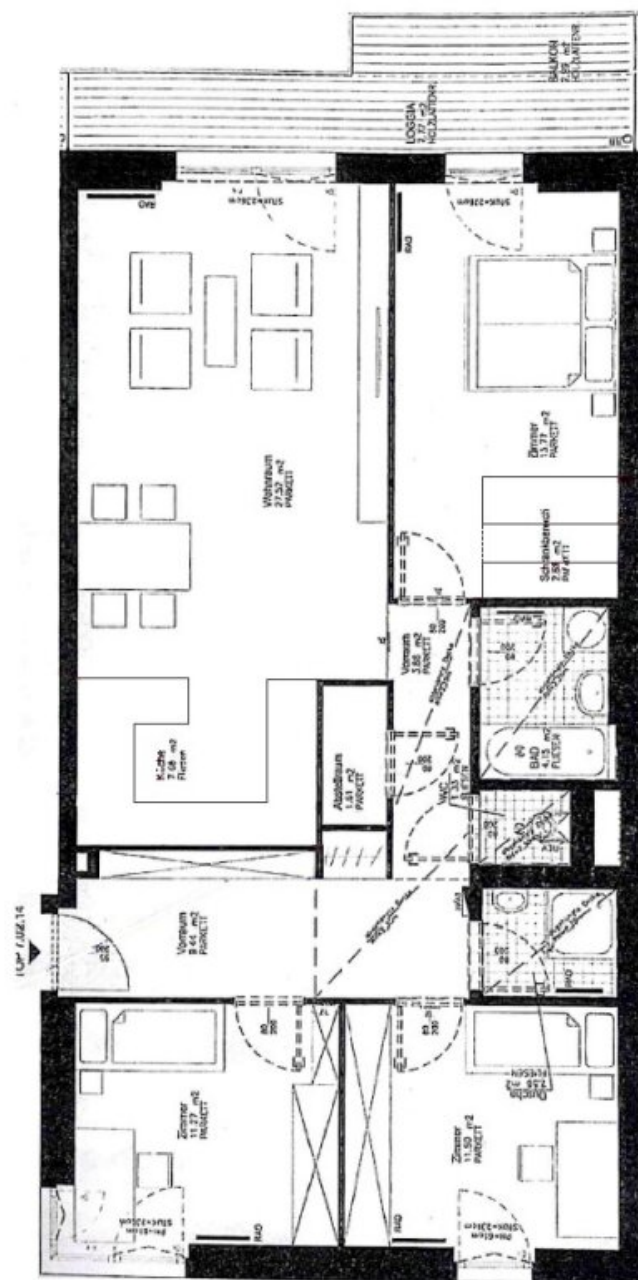
B

**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr gepflegten, ruhigen Wohnanlage mit einem schönen, begrünten Innenhofbereich inkl. Spielplatz.

Die im Jahre 2013 errichtete Wohnanlage ist technisch und optisch in einem perfekten Zustand.

Die im 4. Liftgeschoß gelegene, ca. 98m² große Wohnung besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohn/Esszimmer mit integrierter Küche, von dem aus der nach Süden ausgerichtete, ca. 11m² große XL-Balkon zu betreten ist, einem geräumigen Schlafzimmer inkl. Garderoberaum, zwei weiteren hellen Zimmern, einem Vorzimmer, dem Flur, einem modernen Wannenbad, einem Duschbad, einem separaten WC und einem praktischen Abstellraum.

Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus sowie aus dem Schlafzimmer direkt begehbar.

Eine qualitativ hochwertige Marken-Einbauküche, elegante, ausgesuchte Eichenparkettböden im Wohn- und Eingangsbereich und hochwertige Fliesen in den Sanitärräumen, großflächige Fenster mit Dreifachverglasung, Innen-Jalousien und Insektenschutz, Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer, Raumthermostate in den Zimmern, Beamer mit elektrischer Leinwand in der Decke integriert, Kabel-TV und Internet-Anschlüsse, Einbauschränke vom Tischler, Waschtischunterschrank mit eingebauter Waschmaschine im Wannenbad, Handtuchwärmer in den Bädern, Sicherheitseingangstüre, Rauchmelder sowie Gegensprechanlage und Telefonanschluss komplettieren die moderne Gestaltung dieser Wohnung.

Das Objekt kann gerne mit den abgebildeten Möbeln übergeben werden.

Das Wohnhaus ist ein Wohngebäude nach dem Passivhaus-Standard: sehr geringe Heizlast durch extreme Wärmeeffizienz (Dämmung, luftdichte Gebäudehülle, effiziente Fenster). Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. WIEN ENERGIE akontiert aktuell 49,08 EUR/Monat.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die nach modernsten bautechnischen Richtlinien erbaute Wohnanlage verfügt über einen Fahrradabstellraum, einen Kinderwagenraum und einen Partyraum.

Die Wohnung befindet sich im dritten Bezirk in unmittelbarer Nähe des neuen Grünraumprojektes Eurogate II mit maximiertem Begrünungsanteil, Schallschutz zum Gürtel, erstklassigen Verkehrsanbindungen und vielfältiger Nahversorgung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig entfernt wie Arztpraxen, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebot. Die Wiener City und der Hauptbahnhof sind mit der Straßenbahn nur wenige Fahrminuten entfernt und die Schnellbahn (Station St. Marx unmittelbar beim Wohnhaus) bringt Sie ohne Umsteigen zum Flughafen.

Die bereits erwähnte, gegenüber befindliche Bauentwicklung – Eurogate II, kann aktuell zu bestimmten Zeiten Lärmeffekte verursachen. Die Bauarbeiten sind jedoch zeitlich begrenzt und enden voraussichtlich bis Ende 2026.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das angebotene Objekt durch eine modernisierte Umgebung mit erheblich erhöhter Attraktivität und umfassender Infrastruktur drastisch aufgewertet.

Instandhaltungsfonds per 31.12.2024: 664.469,42 EUR

Instandhaltungsrücklage: 116,19 EUR

Betriebskosten (netto): 263,17 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 26,32 EUR

Betriebskosten (gesamt): 405,68 EUR

Kaufpreis: 712.000,00 EUR

Provision: 25.632,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.