

**Sensationeller Rundblick über Wien direkt am Golfplatz - 4  
Zimmer Neubau mit 2,5 Garagenplätzen und 19,11m2  
Loggia**



**Objektnummer: 6876/1524**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	113,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,13 €
<b>USt.:</b>	24,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien























Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604







## Objektbeschreibung

1100 Wien - Carl-Appel-Straße,

Nähe Wienerberg City - Blick über Wien im 23. Stock,

4 Zimmer Wohnung mit wunderschönem Ausblick und einer 19,11m<sup>2</sup> großen Loggia (wurde von Architekt COOP HIMMELB(L)AU errichtet),

zur Zeit hat die Wohnung 3 Zimmer (wurde vom Verkäufer umgebaut) und kann wieder auf 4 Zimmer rückgebaut werden,

die Wohnung ist ein Erstbesitz und wird vom Eigentümer liebevoll "Adlerhorst" genannt,

die Liegenschaft kann ab sofort bezogen werden,

die Buslinien 7A, 7B, 15A, 63A und 65A befinden sich in unmittelbarer Umgebung zur Wohnung,

113,44m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 19,11m<sup>2</sup> Loggia,

Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer mit angrenzender Garderobe (das große Schlafzimmer mit zwei Fenstern kann auch als 4 Zimmerwohnung umgebaut werden), Arbeitszimmer, Vorzimmer,

Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss,

separates WC,

weitere ist die Wohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet,

die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme,

die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf € 397,37 brutto/Monat (inkl. BK, Reparaturrücklage und USt.),

5,2m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Stromanschluss,

bei Bedarf können zwei PKW- und ein Motorrad Garagenplätze für extra € 50.000,00 erworben werden,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot

von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 649.000,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap