

## GARTENWOHNUNG - MODERN - NEUBAU

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Moderne Neubau Gartenwohnung

Erstbezug



Wien

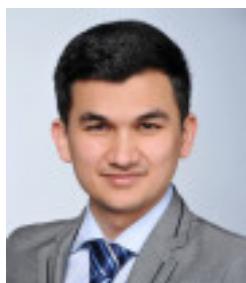
Objektnummer: 39000

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ruhollah Ghiami**

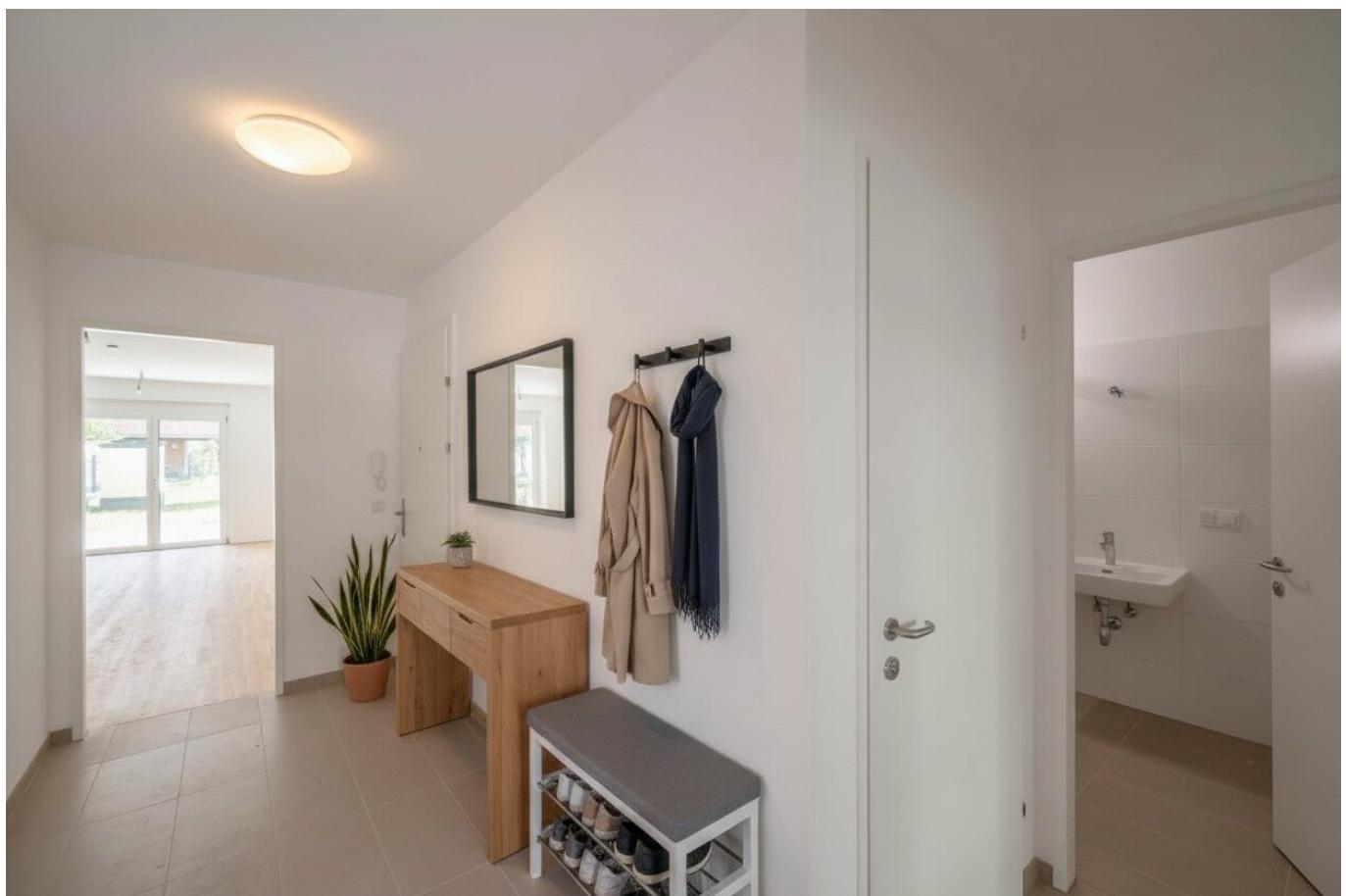
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Kirchstetterngasse 43  
1160 Wien

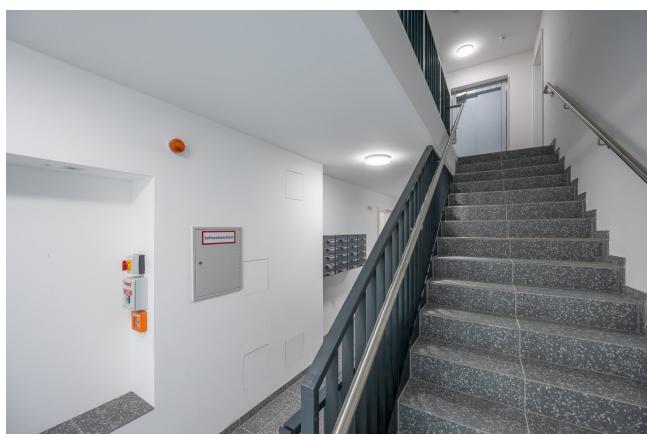
T 0043 (660) 400-2-400  
H 0043 (660) 400-2-400

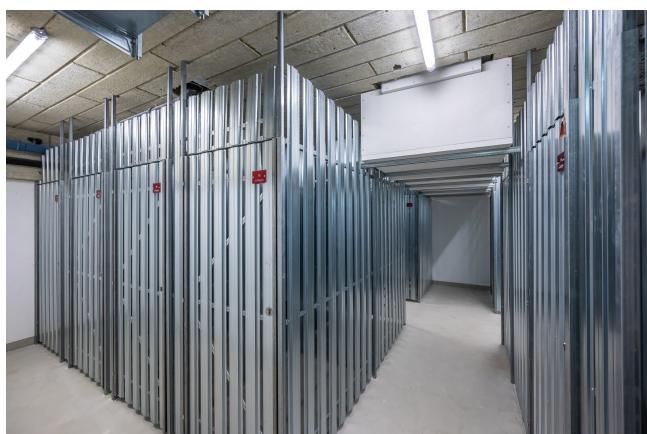
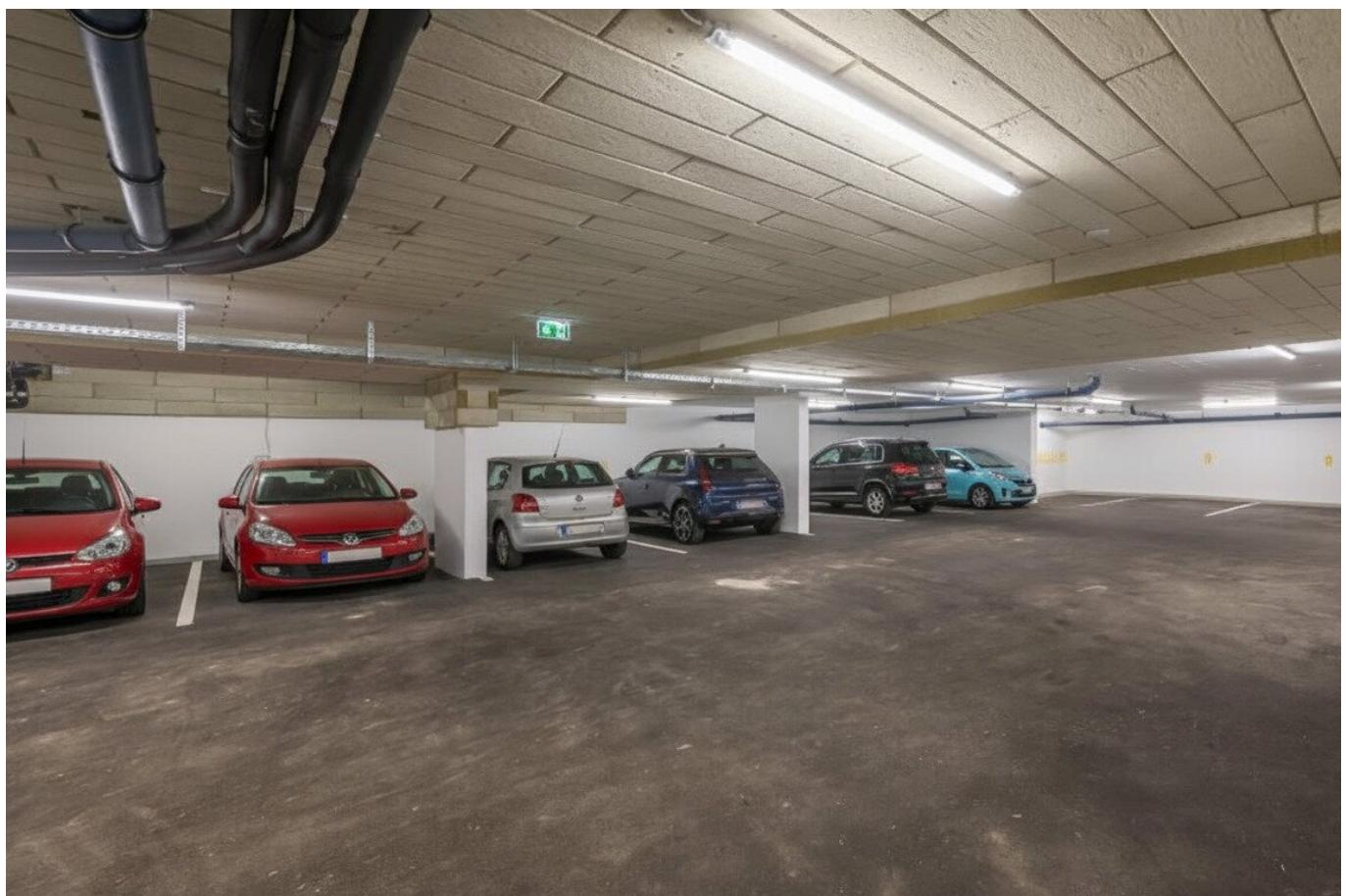
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wohnträume werden Wirklichkeit



**Hr. Ruhollah Ghiami**

Immobilienberater

**Mobil:** 0660/400-2-400

**Mail:** ruhollah.ghiami

@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung

**vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

Kostenlose  
Bewertung

Hr. Ghiami – 0660/400-2-400

# Objektbeschreibung

## GARTENWOHNUNG - MODERN - NEUBAU

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und befindet sich in einer eben fertiggestellten, neu errichteten Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen, aufgeteilt auf 6 Stockwerke. Im Keller befinden sich 11 Tiefgaragenstellplätze, die zusätzlich erworben werden können.

Die Wohnung hat geringe Betriebskosten. Eine Küche ist bereits eingebaut.

Sie können diese Wohnung selber nutzen oder vermieten.

Senden Sie uns Ihre Anfrage und vereinbaren Sie einen persönlichen Verliebungstermin!

## WEITERE WOHNUNGEN

In der neuen Wohnhausanlage gibt es weitere Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 41 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>. Mit 2 bis 3 Zimmern, Balkon, Terrasse oder Garten. Mit den Unterlagen zu dieser Wohnung senden wir Ihnen auch eine Liste der noch verfügbaren Wohnungen zu.

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** ruhige Seitenstraße Nähe Siemensstraße
- + **Neubau:** Fertigstellung 2025, Erstbezug
- + **Energiesparend:** Solaranlage & Luft - Wasser Wärmepumpe
- + **Parken:** direkt im Haus in der Tiefgarage
- + **Shopping:** Shopping Center Nord, Penny, Billa, Spar
- + **Grün:** Stammersdorf, Marchfeldkanal, Schutzhause Groß-Jedlersdorf in wenigen Minuten mit dem Auto oder Öffis erreichbar

## ECKDATEN

- \* **Wohnfläche:** 72,73 m<sup>2</sup>
- \* **Terrasse:** 12,21 m<sup>2</sup>
- \* **Garten:** 56,99 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 1,36 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 3
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Bad mit Dusche, 2 Zimmer, Abstellraum, Wohnküche
- \* **Badezimmer:** mit Dusche
- \* **Toilette:** separat
- \* **Möblierung:** Küche
- \* **Heizungsart:** Luft - Wasser Wärmepumpe
- \* **Lage:** Erdgeschoss
- \* **Baujahr:** 2025
- \* **Zustand:** Erstbezug
- \* **Beziehbar:** ab sofort

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 439.000,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz (nicht verpflichtend, je nach Verfügbarkeit):** € 27.000,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** ca. € 2,75 netto pro Nutzwert

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** 1,8% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

## **SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN**

*Herr Ruhollah Ghiami, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(660\) 400-2-400](tel:00436604002400) Mail: [ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at](mailto:ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at).*

## **INFORMATION ZU DEN FOTOS**

*Nach dem Fotoshooting durch unsere Fotografen wurden einzelne Bilder mit einer AI Software nachbearbeitet. Die Möblierungsvorschläge sind nicht inkludiert, ausgenommen der oben beschriebenen Möblierung.*