

MODERNE DACHTERRASSENWOHNUNG. ERST. BEZUG

LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN

Moderne Dachterrassenwohnung

Erstbezug



Wien, 21. Bezirk

Objektnummer: 39002

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,31 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ruhollah Ghiami

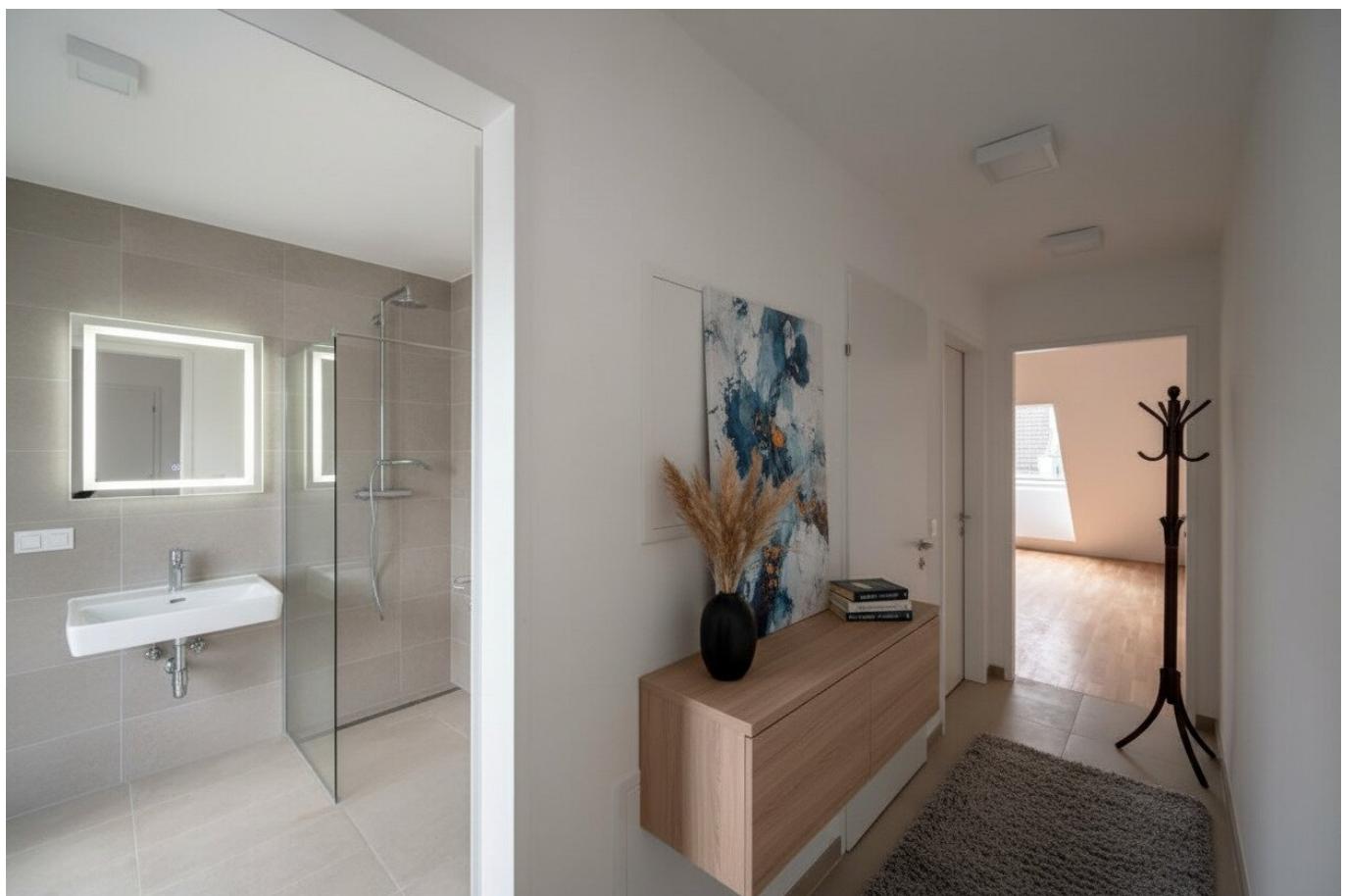
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Kirchstetterngasse 43
1160 Wien

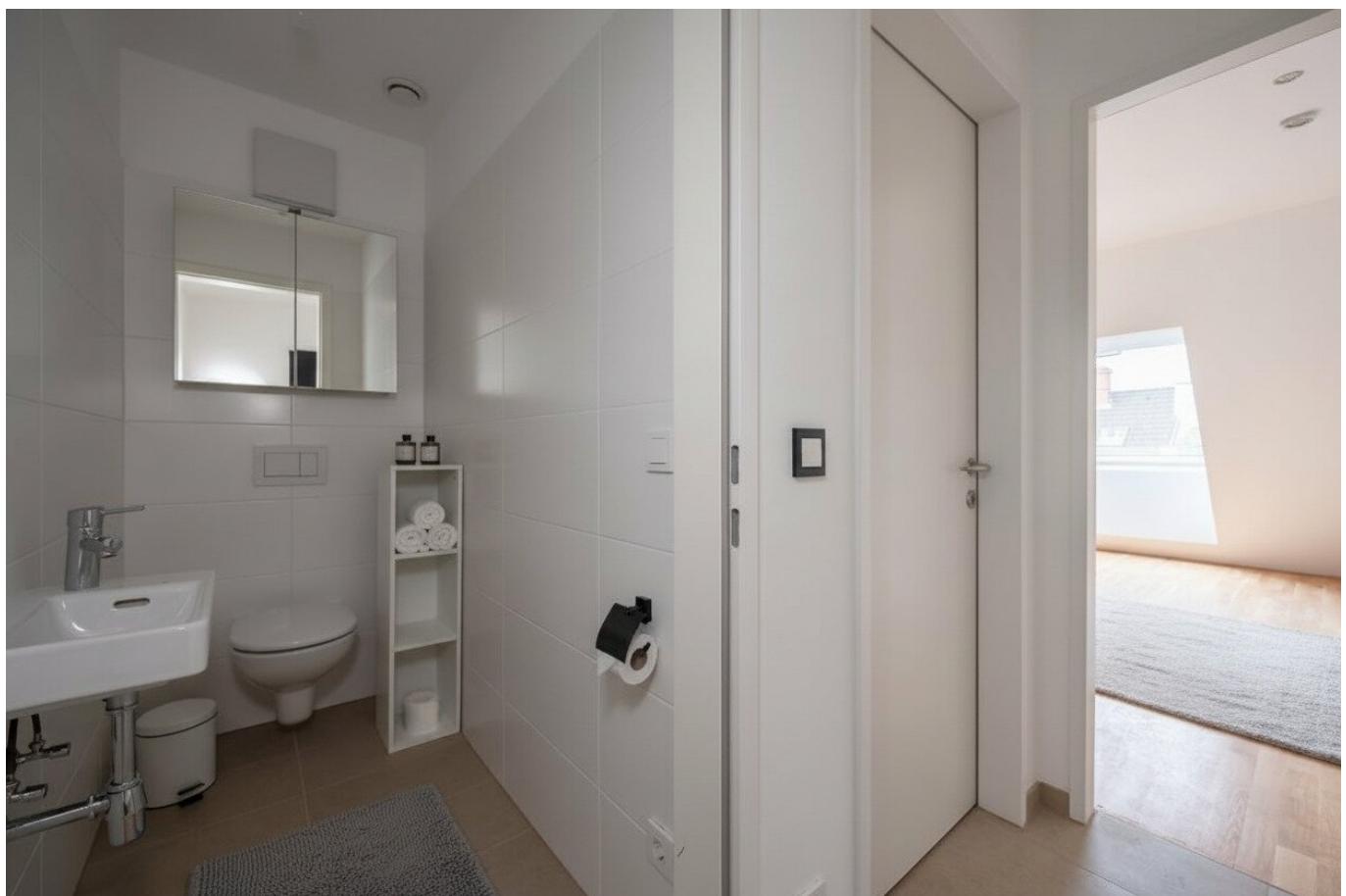
T 0043 (660) 400-2-400
H 0043 (660) 400-2-400

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



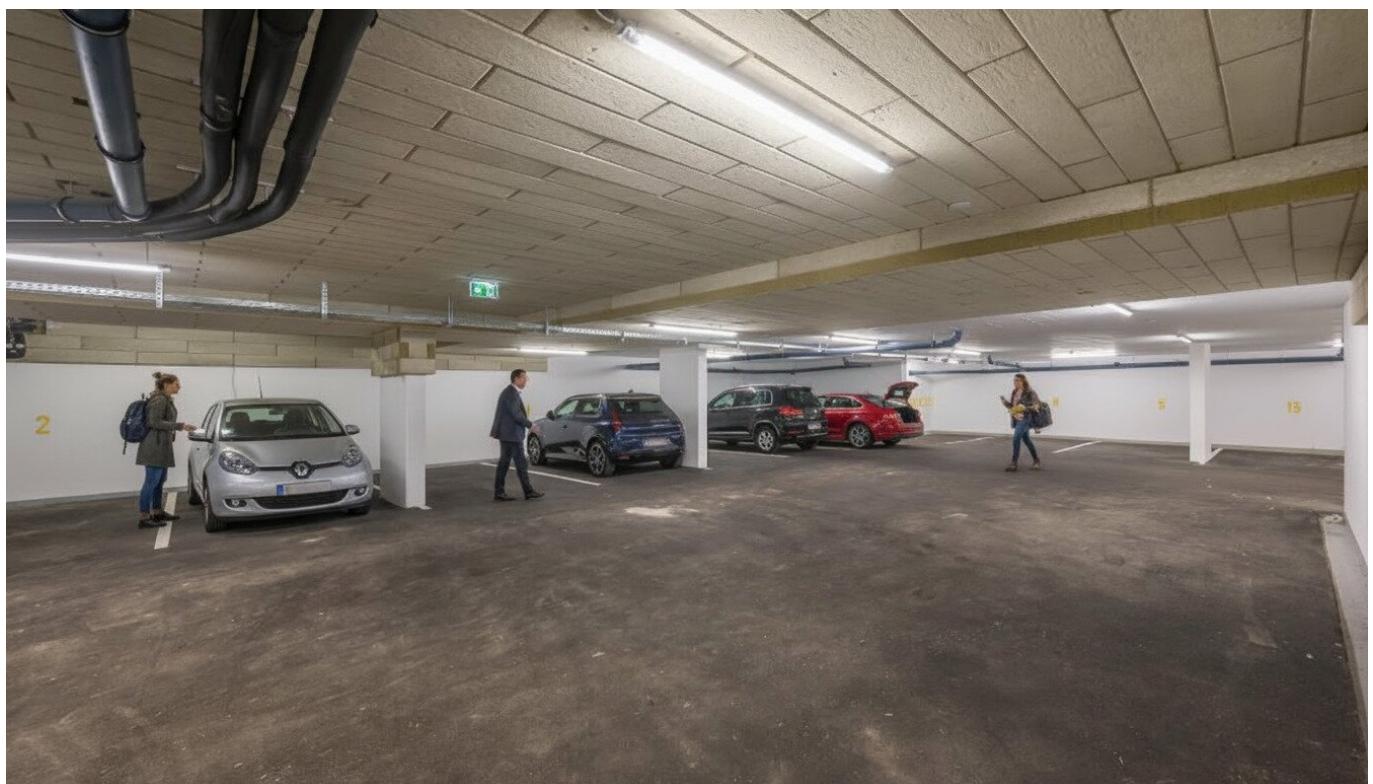












Ihr persönlicher Ansprechpartner

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.

Hr. Ghiami – 0660/400-2-400

Kostenlose
Bewertung

Objektbeschreibung

MODERNE DACHTERRASSENWOHNUNG. ERST. BEZUG

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 m² und 83 m². 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:** 75,00 m²
- * **Kellerabteil:** 2,31 m²
- * **Terrassen:** 12,18 m² (9,16 m² und 3,02 m²)
- * **Zimmer:** 2
- * **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Badezimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Wohnküche
- * **Badezimmer:** mit Dusche
- * **Toilette:** separat
- * **Möblierung:** Küche
- * **Heizungsart:** Luft - Wasser Wärmepumpe
- * **Baujahr:** 2025
- * **Lage:** 2. Dachgeschoss
- * **Zustand:** Erstbezug
- * **Beziehbar:** ab sofort

KOSTEN

- * **Kaufpreis Wohnung:** € 449.000,-
- * **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.

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.