

**TRAUMLAGE MIT "FAST" EIGENEM STEG -
WUNDERSCHÖNE WOHLFÜHL-BALKONWOHNUNG IM
EIGENTUM**



Objektnummer: 2541

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	69,74 €
USt.:	7,47 €

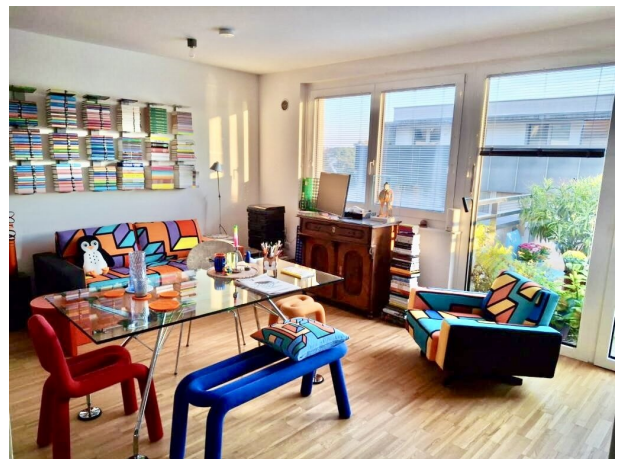
Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

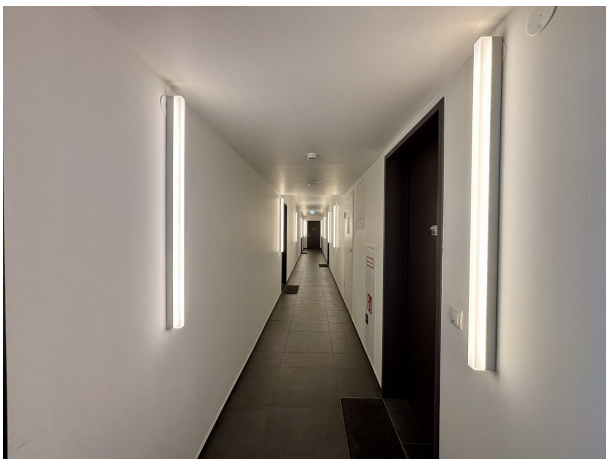
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



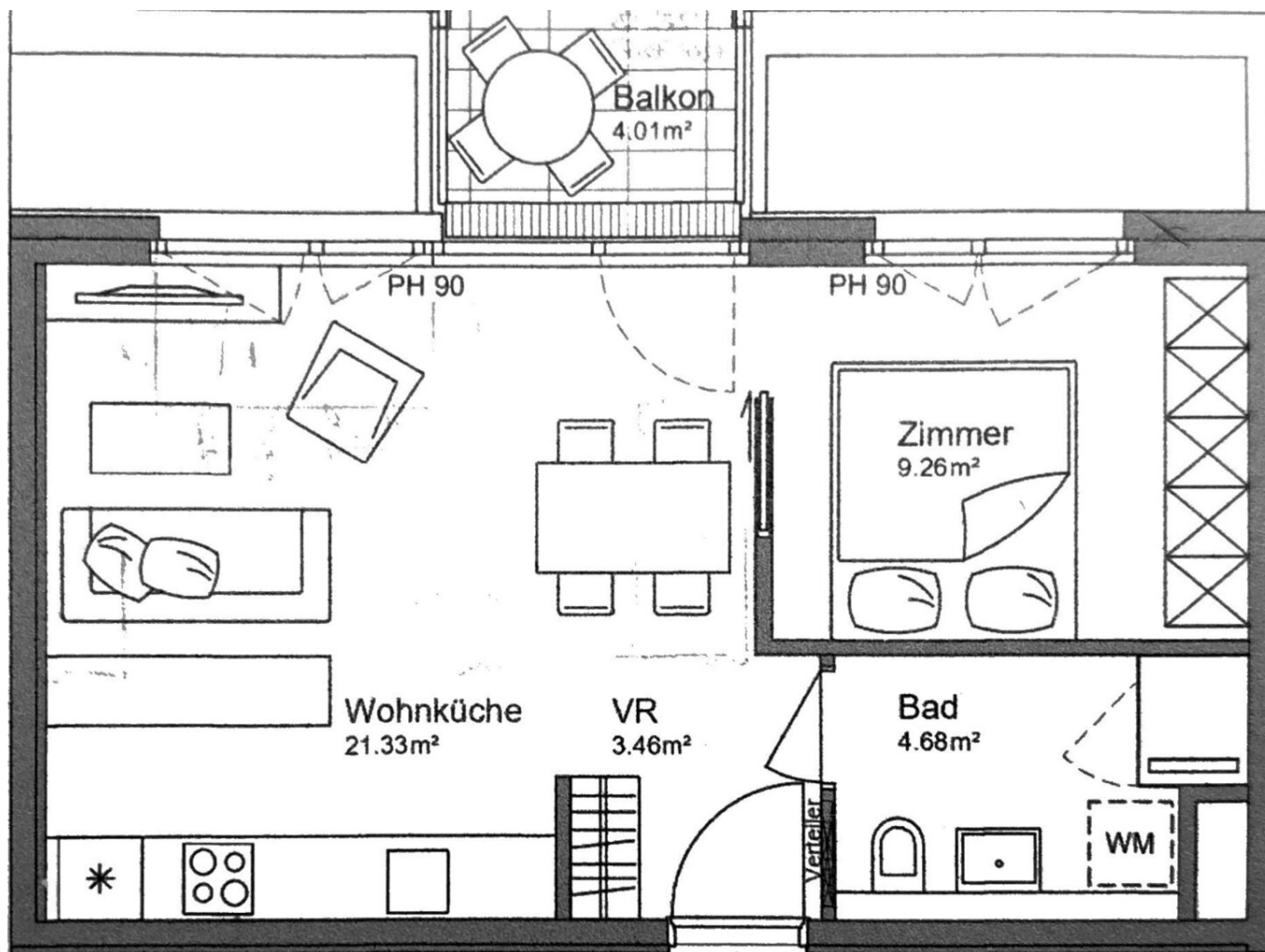












Objektbeschreibung

WOHNEN WO ANDERE URLAUB MACHEN - DIREKT AN DER ALTEN DONAU. ECHTES EIGENTUM!

Diese charmante, rund 40 m² große Wohnung mit einem ca. 4 m² großen Balkon liegt in zweiter Reihe zur Alten Donau – ein wahr gewordener Wohnraum in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Das moderne Neubauprojekt mit insgesamt 113 Eigentumswohnungen auf zwei Häuser aufgeteilt direkt an der Alten Donau ist eine echte Rarität. Grundstücke in dieser Lage werden nur äußerst selten als Eigentum vergeben – meist handelt es sich um Pachtgrundstücke. Umso besonderer ist diese Gelegenheit, hier kaufen zu können.

Zwischen Wasser und viel Grün fügt sich der Neubau harmonisch in die natürlich gewachsene Umgebung ein. Auf dem Balkon genießt man ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit:

Auch die Architektur spiegelt dieses Lebensgefühl wider: zeitlos modern, hell und gesund. Der Fokus liegt auf „gesundem Wohnen“ – durch hochwertige Bauphysik, nachhaltige Materialien und ein durchdachtes Raumklima.

Die Wohnungen verbinden Rückzugsorte zum Wohlfühlen mit offenen Räumen zum Zusammenkommen.

Tauchen Sie ein in eine außergewöhnliche Wohnqualität – mitten in Wien und doch ganz nah an der Natur. Es ist jener Ort, an dem andere ihre Freizeit verbringen – und Sie Ihr Zuhause finden.

AUFTEILUNG:

- Vorzimmer
- Wohnbereich mit traumhafter, moderner Einbauküche
- Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer

- Badezimmer

AUSSTATTUNG:

- Bodenbelag: Stabparkett
- Einbauküche
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Fliesen, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtischunterschrank, Waschmaschine, Spiegel, Toiette, Abstellmöglichkeiten
- Allgemeinanlagen: Fahrradabstellbereich sowie Bänke zum Entspannen m Innenhof.
- Es besteht die Möglichkeit im Haus gesondert eine Garage zu mieten.

FLÄCHE:

Wohnfläche: 38,73 m²

Balkon: 4,01m²

LAGE IM HAUS:

5. Liftstock

LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Die U6-Station Floridsdorf sowie der Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn-Linien S1 und S2 sowie weitere Regionalzüge) sind sowohl fußläufig als auch bequem mit dem Bus 33A erreichbar.

Auch die U1-Station Kagraner Platz ist durch die Straßenbahnlinie 26 optimal angebunden.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, eine Apotheke, BIPA, die Post, diverse Restaurants – darunter das beliebte Strandgasthaus Birner –, sowie ein Würstelstand für den schnellen Imbiss zwischendurch.

Eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Alten Donau machen diese Lage zu etwas ganz Besonderem.

VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

RESÜMEE:

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, Komfort und einer erstklassigen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie sich in diese charmante Wohnung verlieben werden!

PREISE:

Kaufpreis: EUR 250.000,00

Ein monatliches Heizkostenkonto von EUR 28,64 netto und ein monatliches Wasseraktonto von EUR 17,83 wird von der Hausverwaltung eingehoben.

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Wir arbeiten mit großer Sorgfalt können aber für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME: URSULA RABAS, IMMOBILIEN RABAS, Tel: 06765285527

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap