Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung am Kaiserwasser



Objektnummer: 11080

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

Zustand:
Alter:
Wohnfläche:

Wonnflache:
Zimmer:
Bäder:
WC:
Terrassen:

Terrassen:
Stellplätze:
Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

12.628,44 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1220 Wien

2024

Erstbezug Neubau 58,21 m²

B 34,00 kWh / m² * a

A 0,73

350.790,00 €

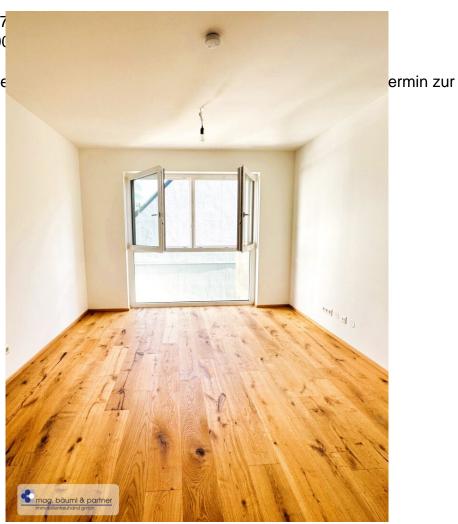
Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Borodaienko

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH Hietzinger Kai 5/7 1130 Wien T +43 1 877 867 017 H +43 677 614 64 90

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.

















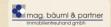








FITNESSRAUM









Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in Kaisermühlen, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, welche aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung sehr beliebt ist.

Zahlen und Fakten:

- Helle 3-Zimmer-Wohnung
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 58,21 m²
- Terrasse 9,13 m² (Nordost-Terrasse)
- 3 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Terrasse
- Kellerfläche
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Zusätzliche Ausstattung:

- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- stilvolles Badezimmer
- Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise

Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe
Inkludierte Beschattung elektrisch
Außergewöhnliche Architektur
Echtholz Parkett
Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)
PKW Parkplatz (begrenzt verfügbar)
Grünruhelage
Terrasse mit Außenwasseranschluss
Walk In Dusche
Abstellraum
Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast
Briefkasten
Video- Gegensprechanlage
Vollwärmeschutzfassade mit Kunsthartzreibputz

• Energieeffiziente Bauweise (HWB 34 / fGEE 0,73)

Terrasse:

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Merkmale des Projekts:

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus.

Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie Echtholz Parkett, gefasst, geölt und gebürstet vor.

Es handelt sich um einen **Baurechtsgrund** des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung

Lage:

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Gelegen Nahe des U-Bahn-Station "Kaisermühlen VIC" und "Alte Donau" der Linie U1 ist unter 3 Minuten fußläufig erreichbar, von der Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen, und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Dank der Nähe zur U1-Station "Kaisermühlen VIC" und "Alte Donau" ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 350.790,-

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 399.900,-

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000,- (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. €

27,44

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: 11.712,-

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Obergeschoß: Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00

Dachgeschoß: Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 281,00

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 275,00

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap