

**Individuell gestaltbares Traumhaus auf Eigengrund -  
Begehrte Lage am Rande von Wien.**



**Objektnummer: 743**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	449.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

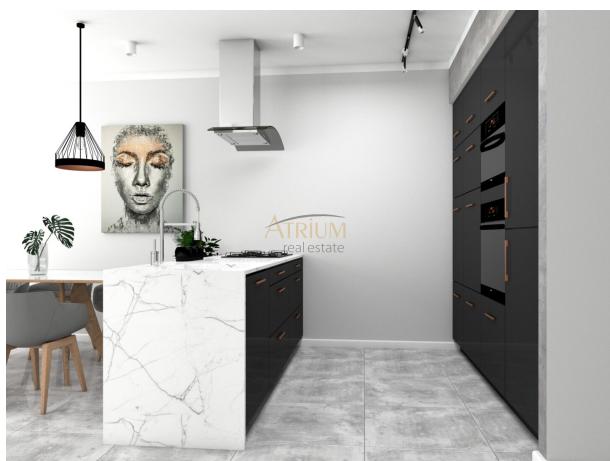
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jessica Trenk**

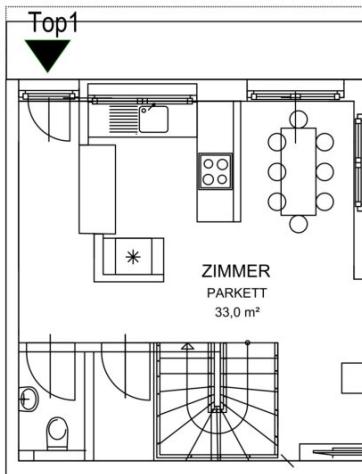
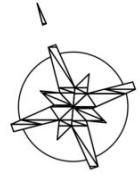
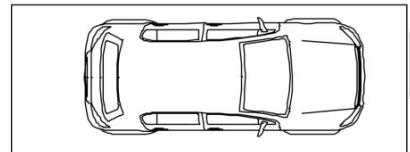
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien



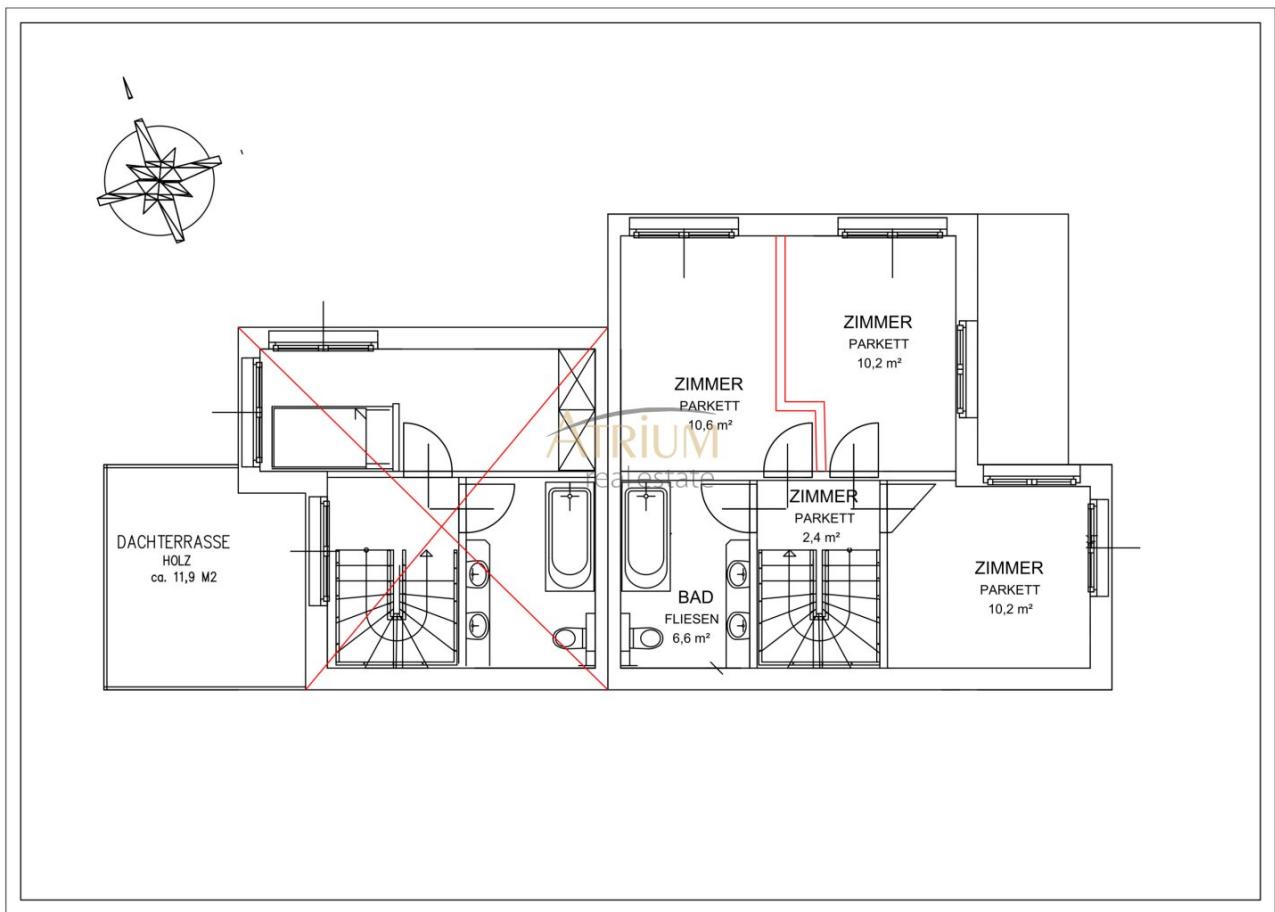


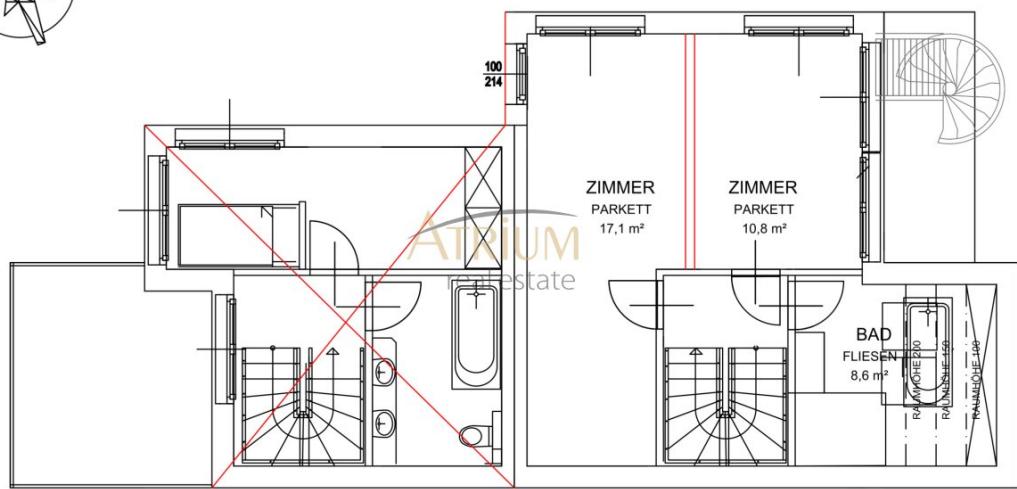
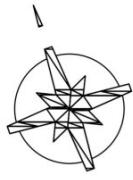


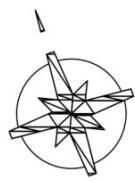




atrium  
real estate

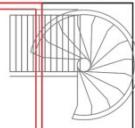


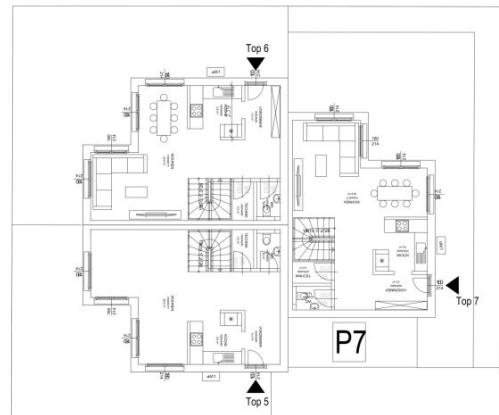




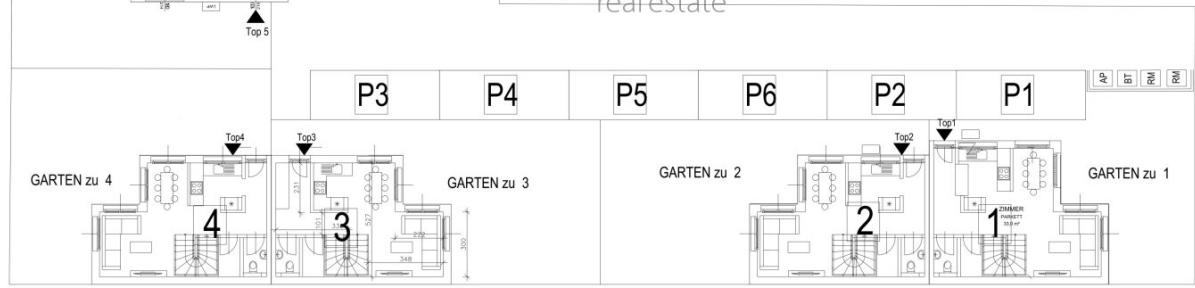
atrium  
real estate

DACHTERRASSE  
HOLZ  
77,0 m<sup>2</sup>

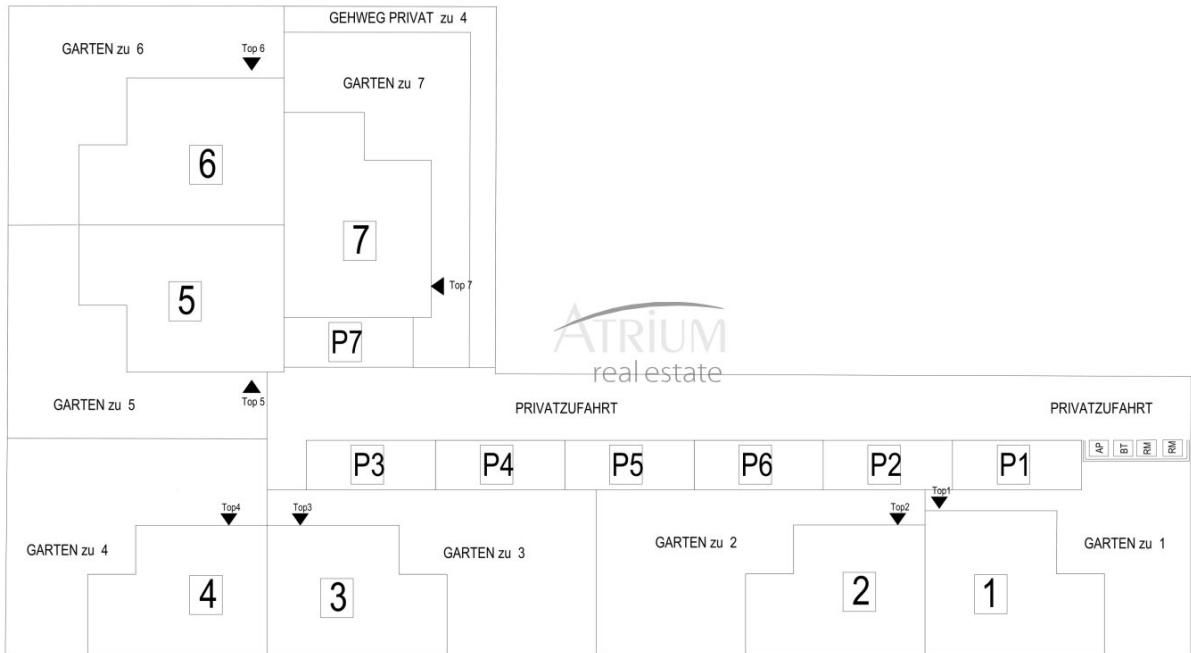




atrium  
real estate



LAGEPLAN  
1220 WIEN BOJANUSGASSE 24 A



NUTZWERTPLAN  
1220 WIEN BOJANUSGASSE 24 A

# Objektbeschreibung

**Jetzt zuschlagen - 117m<sup>2</sup> Wohnglück inklusive Küche, 6 Zimmern und alles was Ihr Herz begehrts.**

Dieses einzigartige Projekt verfügt über gesamt 7 Wohneinheiten, wahlweise Doppel-/ oder Einfamilienhäuserwahlweise, welche den idealen Ort bieten, um all Ihre Wünsche und Bedürfnisse zu erfüllen. Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt die Immobilie über eine großzügige Wohnfläche von ca. 116,70m<sup>2</sup>, fünf getrennte Schlafzimmer, zwei Badezimmer, einen Technikraum und drei getrennte Toiletten. Gegen einen Aufpreis besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Etage mit ca. 77m<sup>2</sup> Dachterrasse.

Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräten und Zugang auf die herrliche Terrasse mit Blick in Ihren privaten Eigengarten. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse, welche einen umwerfenden Weitblick über die Skyline Wiens verspricht. Der Grundriss lässt sich individuell planen und ermöglicht Ihnen somit freie Hand bei der finalen Gestaltung Ihres Traumhauses.

## Flächen im Überblick:

Erdgeschoss 38m<sup>2</sup>

Obergeschoss 40m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 38m<sup>2</sup>

Dachterrasse 6,20m<sup>2</sup>

**Nutzfläche: 116,90m<sup>2</sup>**

## Kostenübersicht:

Kaufpreis Eigengrundstück: € 220.000, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig: € 229.900, -

Kaufpreis Gesamt: € 449.900, - inkl. Aufpreis € 459.900, -

Aufpreis zusätzliche Etage mit ca. 77m<sup>2</sup> Dachterrasse: € 10.000, -

**Haus 1, 5 - 7: VERFÜGBAR**

**Haus 2 - 4: VERKAUFT**

**Haus 6: RESERVIERT**

**Lagebeschreibung:**

Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und ländlichem Flair am Rande der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Ergreifen Sie jetzt die einmalige Chance und erfahren pure Lebensqualität zu einem fairen Preis.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap