

## **Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse & Grünblick nahe Lobau**



**Objektnummer: 80**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.573,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,06 €
<b>Heizkosten:</b>	75,75 €
<b>USt.:</b>	25,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der KFZ-Stellplatz ist verpflichtend um zusätzlich € 25.000,- zu erwerben.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



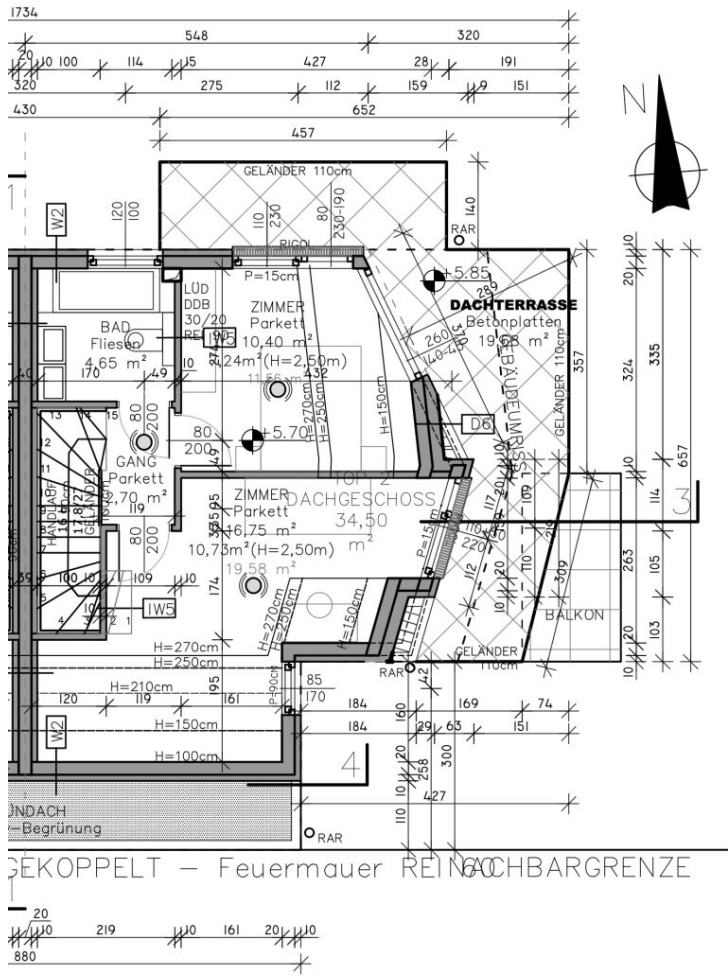




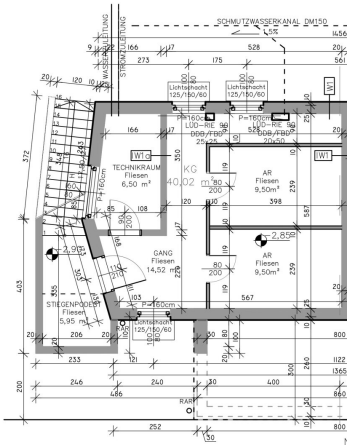








DEKOPPELT – Feuermauer REINACHBARGRENZE



**KELLER**

**SERAPHAR**  
 Ihr Ansprechpartner:  
 Sandra Behrens, Tel. 0660 999066  
 schloesser@seraphar.com  
 Unterföhrdinger Bauwerkstatt GmbH  
 1253 Wien  
 Tennishaus 284/2

**Kaufpreis der Immobilie** € 548.900,00

<b>Kaufnebenkosten</b>	€ 22.700,00
<b>Grundsteuer</b>	€ 79,24/100
<b>Einkommensteuer</b>	€ 4.043,90
<b>Kaufnebenkosten (inkl. Grundsteuer)</b>	€ 8.243,90
<b>Wahlberechtigt</b>	€ 35.700,00

**Zusätzliche Kosten (inkl. Nebenkosten, Einrichtungs)** € 10.000,00

**Eigentum** € 572,00/100

**Finanzierungsbedarf** € 402.200,00

<b>Finanzierungsbedeutung</b>	€ 202.098,00
<b>Bankkredit</b>	€ 123.017,00
<b>Wohnkredit</b>	€ 5.940,00
<b>Kredit</b>	€ 2.000,00
<b>Quartierkredit</b>	€ 70.000,00
<b>Grundkredit</b>	€ 10.000,00

**Wahlberechtigt (inkl. Nebenkosten, Einrichtungs)** € 40.000,00

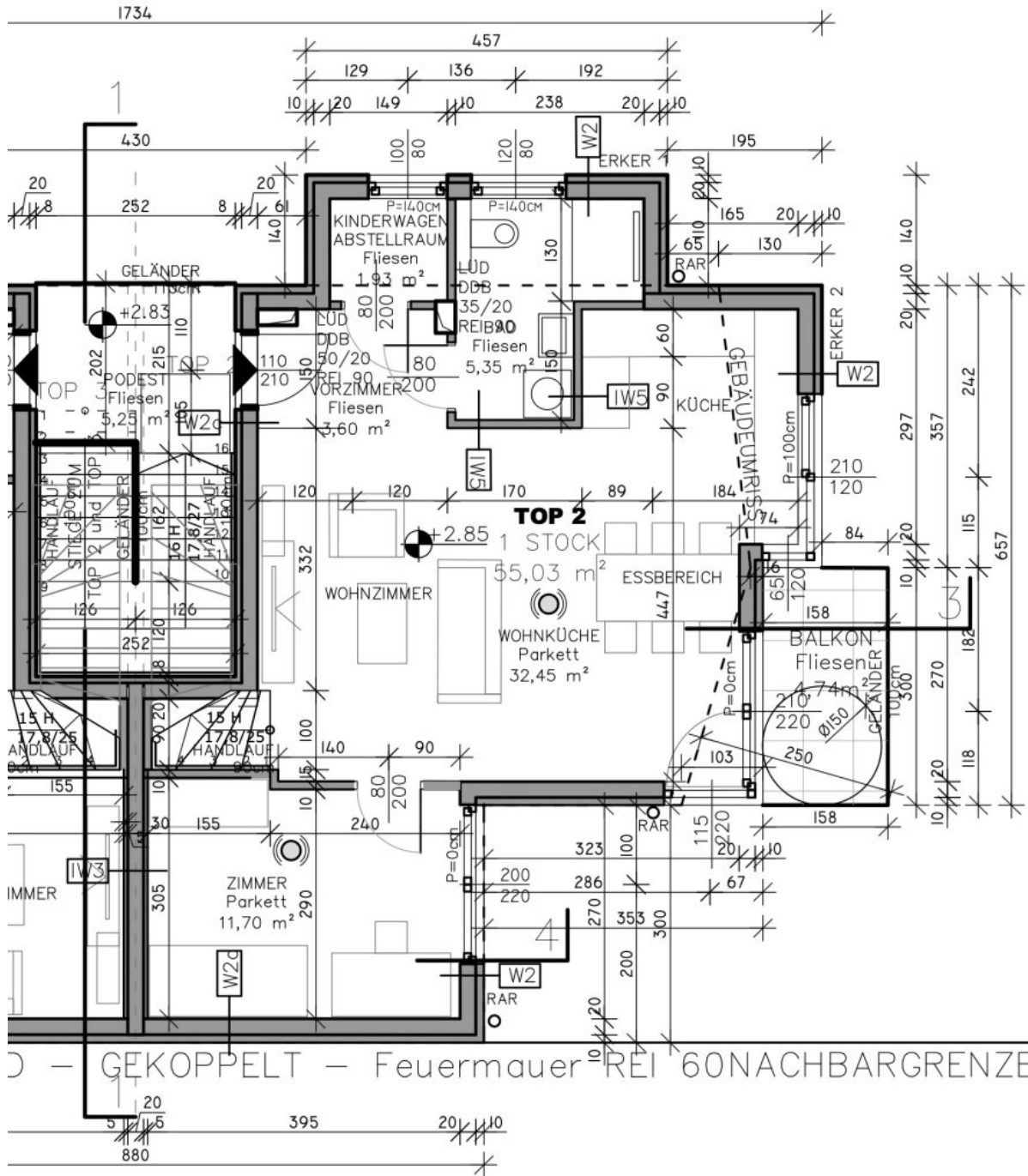
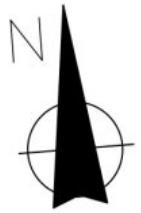
**Wahlberechtigte monatliche Rate** € 1.860,98

**Erweiterter Zinssatz (inkl. Nebenkosten)** 3,100% 3,837%

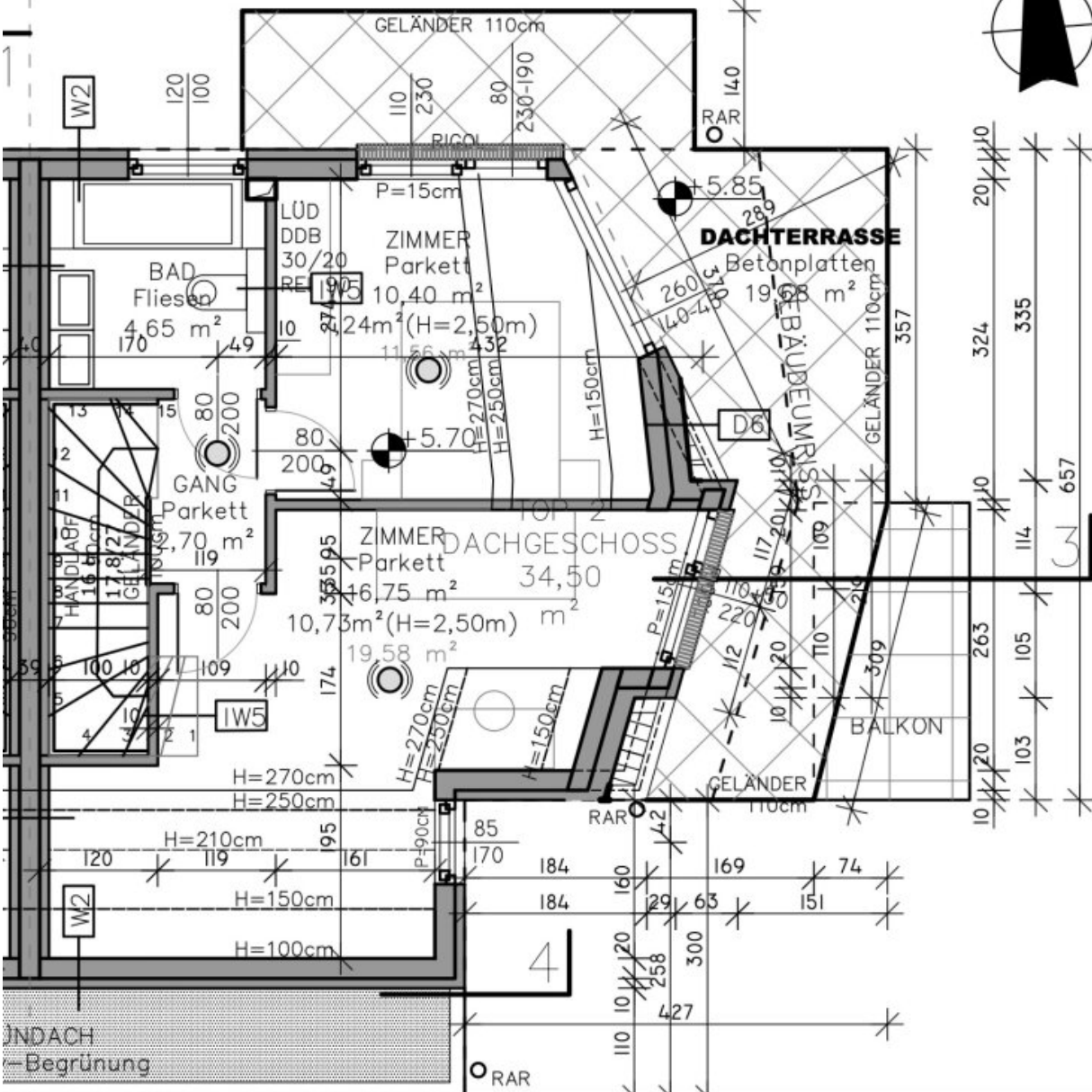
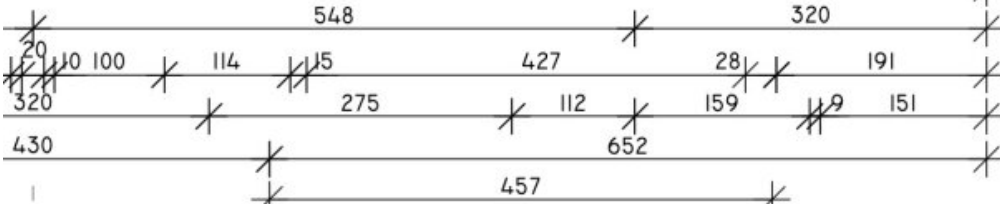
**Finanzierungsleistungen:**

**Finanzierungsleistungen:**

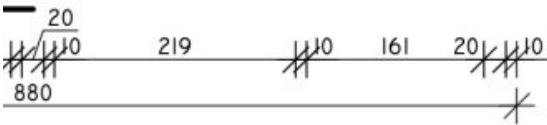
1734



1734



GEKOPPELT – Feuermauer REINACHBARGRENZE





## Objektbeschreibung

Diese moderne **Maisonettewohnung** befindet sich in ruhiger Lage im 22. Bezirk und bietet auf **ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Die Aufteilung über zwei Etagen schafft spürbar mehr Privatsphäre: unten Wohnen/Kochen, oben Rückzugsräume.

Der **großzügige Wohnbereich mit großen Fensterflächen** sorgt für ein angenehmes Tageslichtgefühl und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Balkon den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Terrasse im oberen Stockwerk, welche an zwei Zimmer angrenzt, bietet zusätzliche Außenfläche zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Bad mit Badewanne und WC. Sie eignet sich **ideal für Paare oder kleine Familien**, die modernes Wohnen mit Außenflächen in **ruhiger Umgebung** schätzen.

Ausgestattet ist die Immobilie unter anderem mit **Fußbodenheizung, moderner Haustechnik** sowie einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe**. Das Gebäude wurde 2022 errichtet, die Wohnung ist sofort beziehbar.

Ein KFZ-Stellplatz wird verpflichtend um zusätzlich € 25.000,- miterworben.

### Für wen ideal?

Ideal für Paare mit Homeoffice, junge Familien oder Alle, die moderne Neubauqualität mit echter Ruhe kombinieren möchten.

### Ausstattung im Überblick:

- Modern ausgestattete Badezimmer
- Zeitlose, **maßgefertigte Küche inkl. Küchengeräte im Wert von ca. € 20.000,- inkludiert**
- Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion** über Luftwärmepumpe

- Zeitgemäße Haustechnik
- 3-fach verglaste **Kunststoff-Alu-Fenster** mit **elektrischen Raffstores** und **Insektenschutz**
- **Teilmöbliert:** Waschmaschine, Einbauschränk und Sideboard (Wohnzimmer) inkludiert.
- Gepflegtes Stiegenhaus und Allgemeinflächen
- Zugeordneter **KFZ-Stellplatz (zzgl. € 25.000)**
- Abstellraum sowie **geräumiges Kellerabteil (ca. 10 m<sup>2</sup>)** für zusätzlichen Stauraum

**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://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap