

**DEUTLICHE PREISREDUZIERUNG - GARTENWOHNUNG, 3  
ZIMMER ERSTBEZUG**

~~Bisheriger Preis:~~

~~€ 439.000,-~~

**Deutliche  
Preisreduzierung**

Reduzierter Preis:

€ 395.000,-

**Objektnummer: 39085**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,36 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



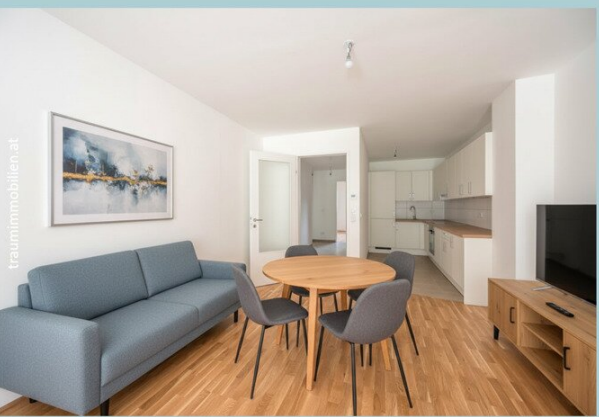
### Ruhollah Ghiami

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.

traumimmobilien.at

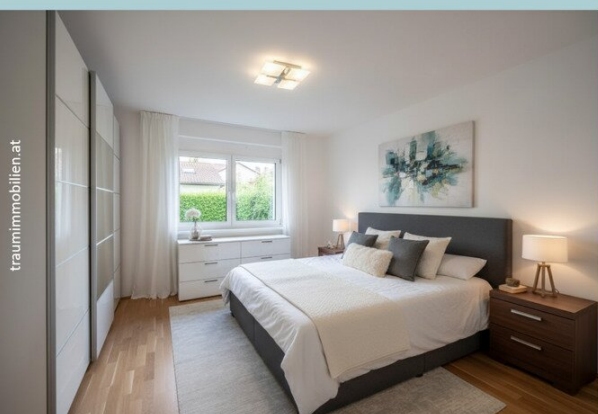


traumimmobilien.at



traumimmobilien.at

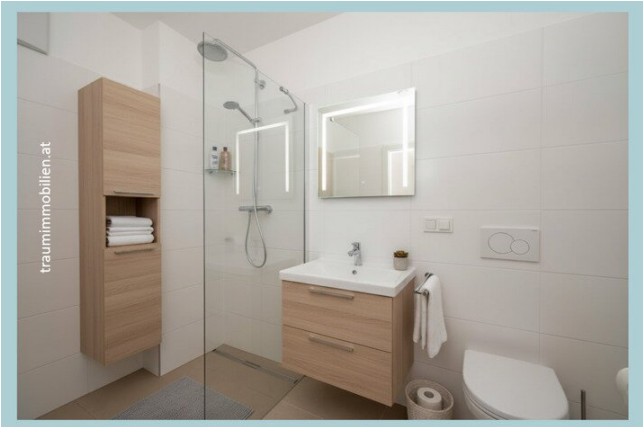
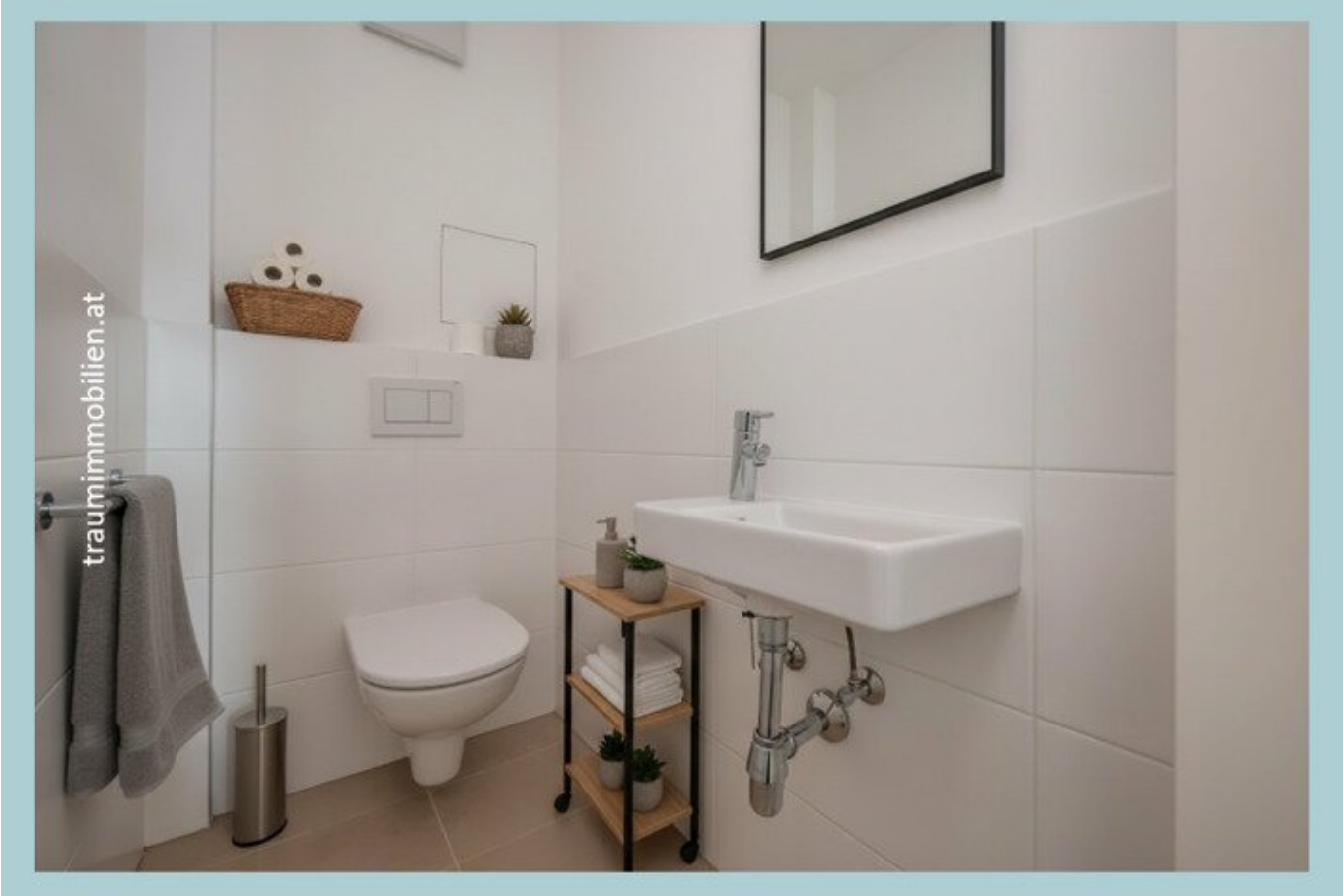
traumimmobilien.at



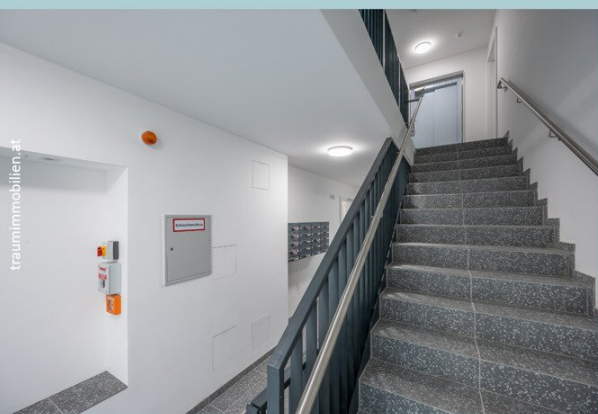
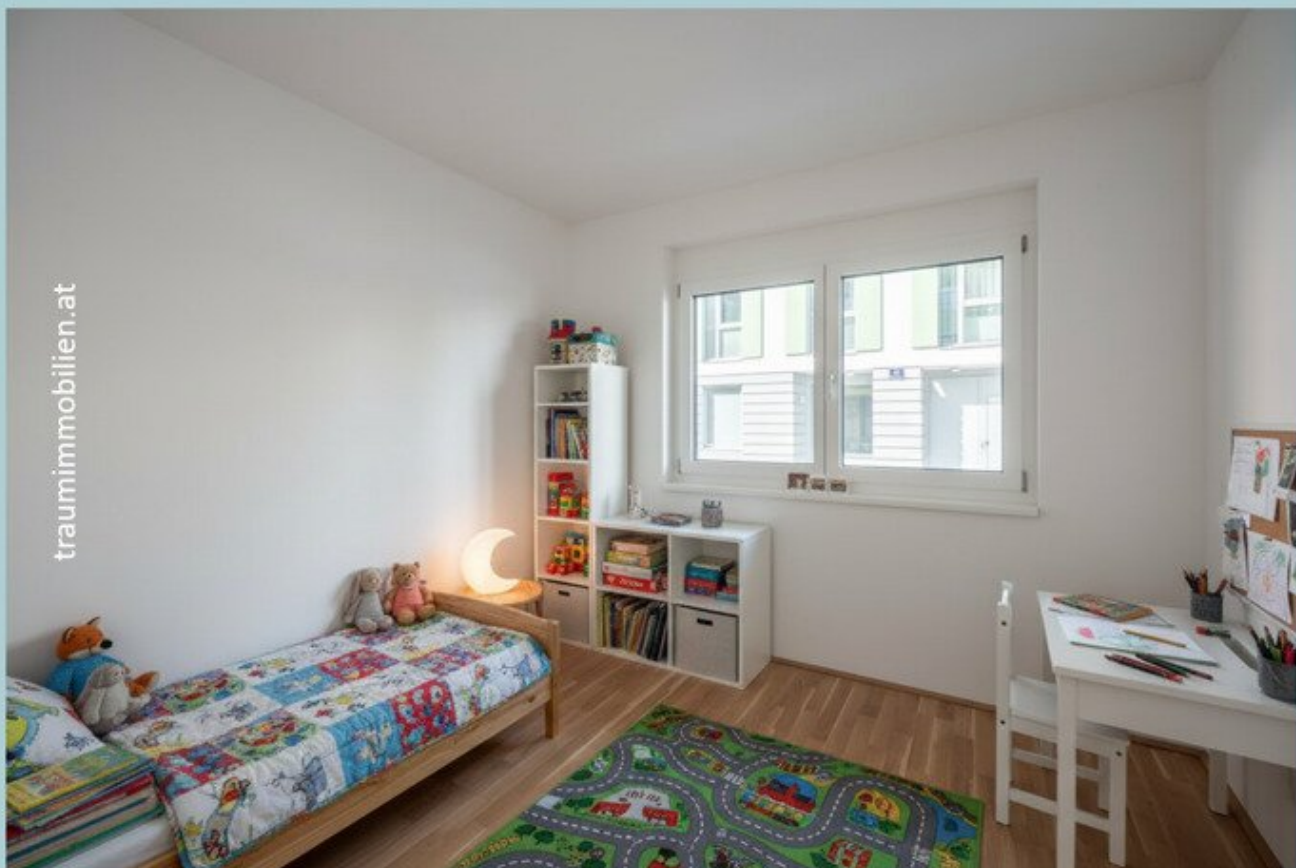
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



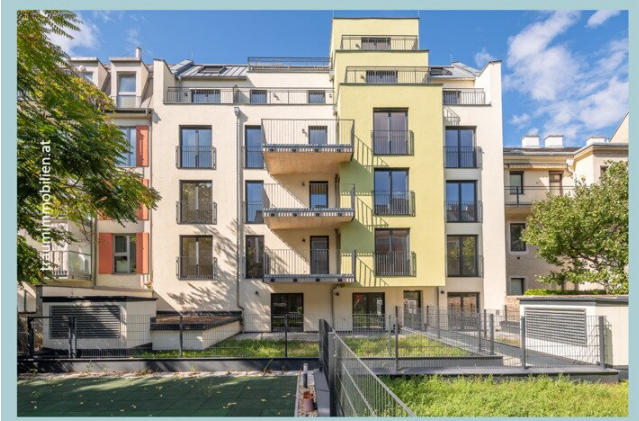
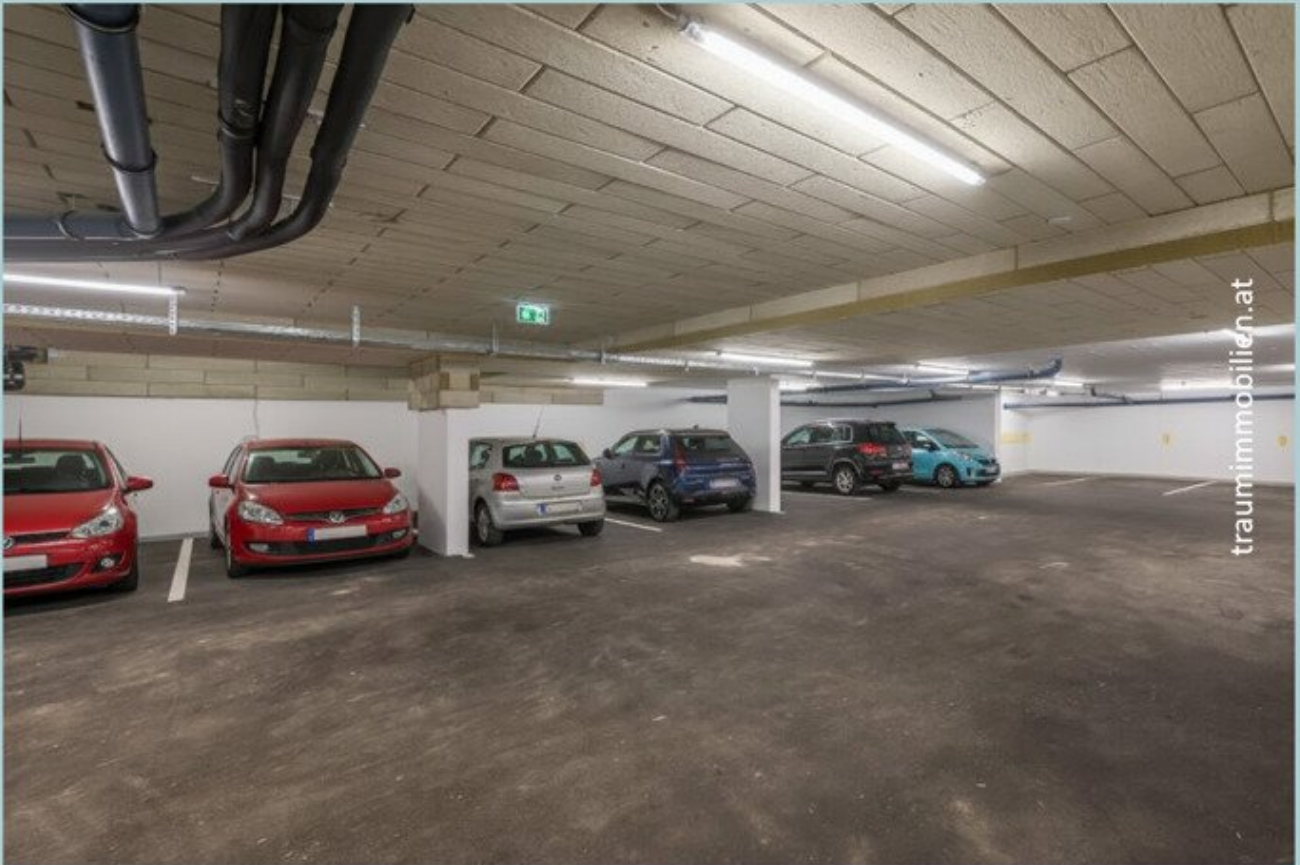
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnträume werden Wirklichkeit



**Hr. Ruhollah Ghiami**

Immobilienberater

**Mobil:** 0660/400-2-400

**Mail:** ruhollah.ghiami

@traumimmobilien.at

Kostenlose  
Bewertung

## Immobilienbewertung **vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

**Hr. Ghiami – 0660/400-2-400**

# Objektbeschreibung

## DEUTLICHE PREISREDUZIERUNG - GARTENWOHNUNG, 3 ZIMMER ERSTBEZUG

*Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und befindet sich in einer soben 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 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>. 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, Schutzhaus Groß-Jedlersdorf in wenigen Minuten mit dem Auto oder Öffis erreichbar

## ECKDATEN

- \* **Wohnfläche:** 72,73 m<sup>2</sup>
- \* **Terrasse:** 12,21 m<sup>2</sup>
- \* **Garten:** 56,99 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 1,36 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 3
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Bad mit Dusche, 2 Zimmer, Abstellraum, Wohnküche
- \* **Badezimmer:** mit Dusche
- \* **Toilette:** separat
- \* **Möblierung:** Küche
- \* **Heizungsart:** Luft - Wasser Wärmepumpe
- \* **Lage:** Erdgeschoss
- \* **Baujahr:** 2025
- \* **Zustand:** Erstbezug
- \* **Beziehbar:** ab sofort

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 395.000,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz (nicht verpflichtend, je nach Verfügbarkeit):** € 24.000,-

## 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](mailto:ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at).

## **INFORMATION ZU DEN FOTOS**

*Nach dem Fotoshooting durch unsere Fotografen wurden einzelne Bilder mit einer AI Software nachbearbeitet. Die Möbliervorschläge sind nicht inkludiert, ausgenommen der oben beschriebenen Möblierung.*