# NEUBAU | ERSTBEZUG | NUR MEHR EIN VIERTEL VERFÜGBAR



**Objektnummer: 6106/182**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 48,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 305.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Ein KFZ Stellplatz kann zusätzlich ab € 30.000,00 erworben werden.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**BSc MA Xaver Freigassner**

ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1

























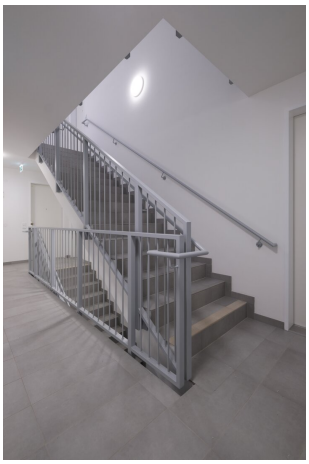













Fahrradraum







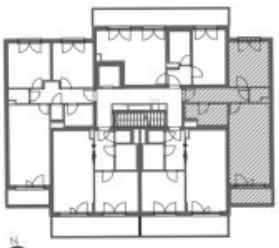


WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13

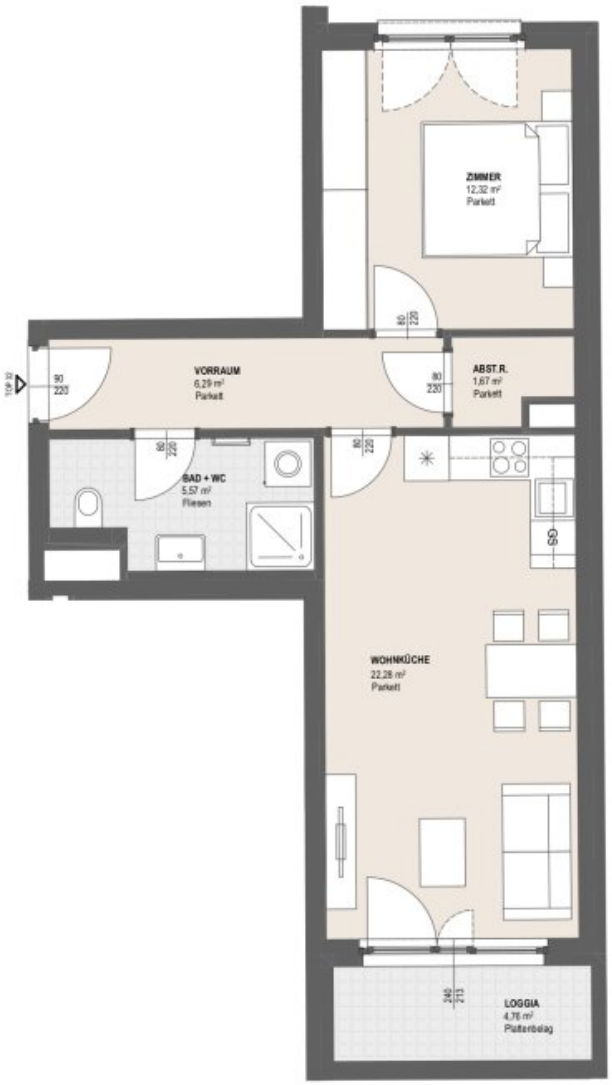
ViaLibre IMMOBILIEN

6. Stock, Stiege 1
**TOP 32**

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 48,13 m² |
| Loggia: | 4,76 m² |
| Einlagerungsraum ER32: | 1,07 m² |



ÜBERSICHT 6. STOCK



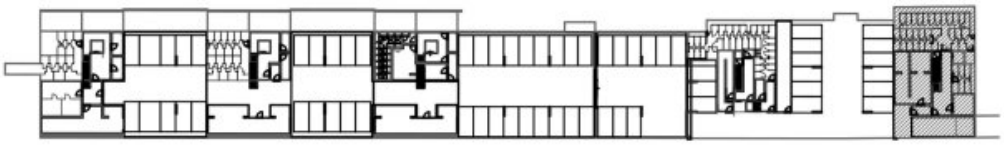

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

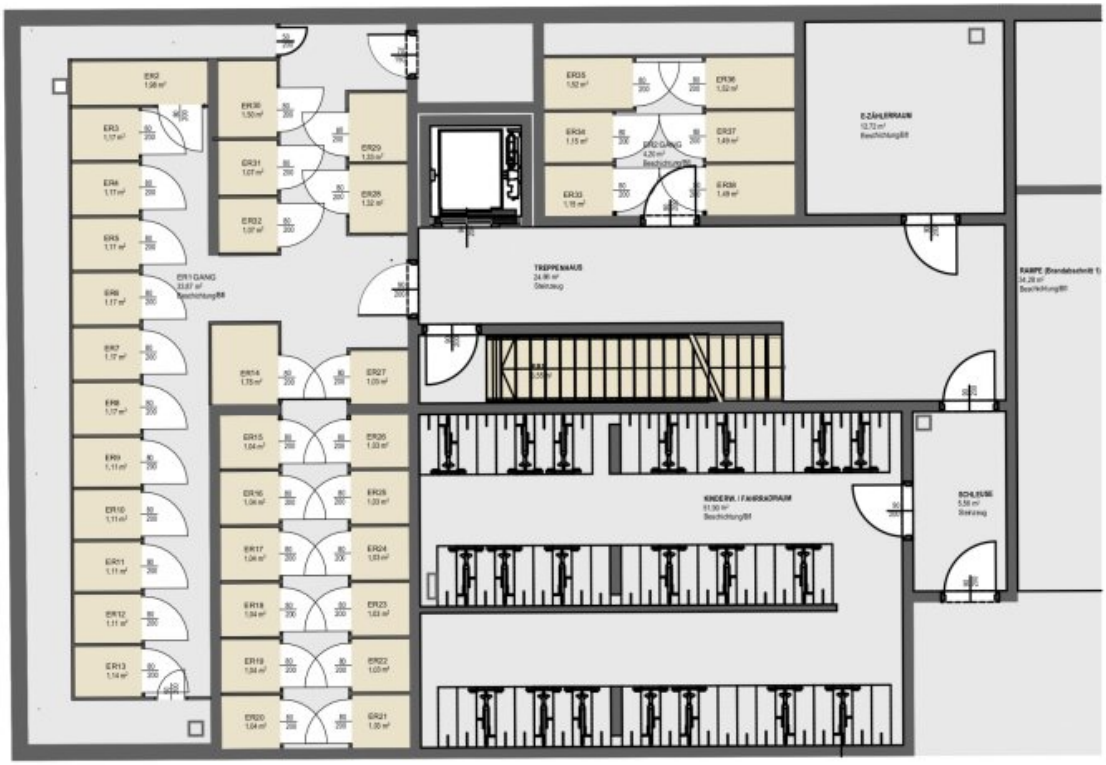
WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13

ViaLibre IMMOBILIEN

## Kellergeschoss, Stiege 1



Fahrradraum: 51,90 m²  Einlagerungsräume: 50,95 m²  N ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS




Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

ViaLibre Imobilien GmbH  1070 Wien, Zieglergasse 53/1/1  -  T. +43 680 1600 507  |  E-Mail office@vialibre.at  |  vialibre.at  |  UID ATU77818435

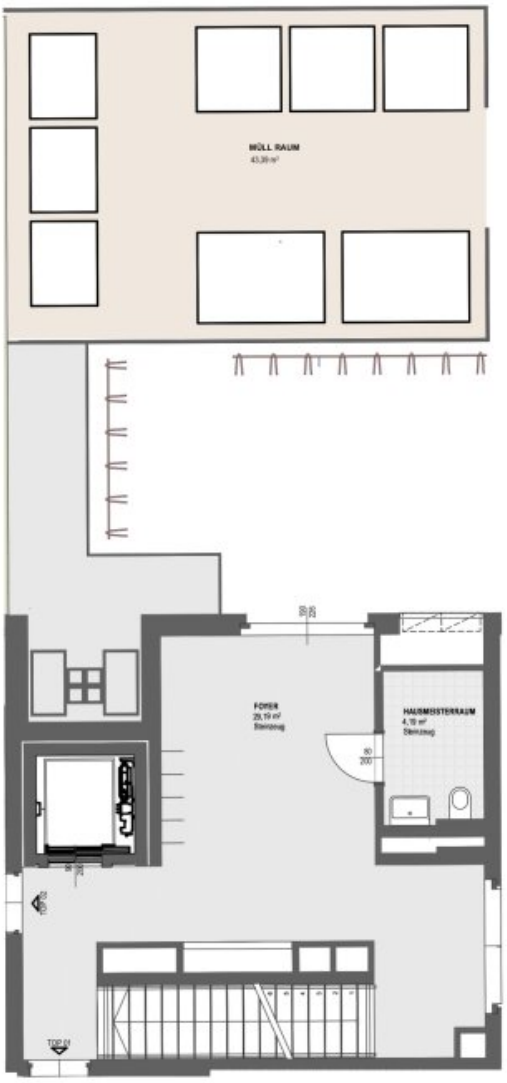
WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13

ViaLibre
IMMOBILIEN

## Erdgeschoss

Müllraum: 43,39 m²



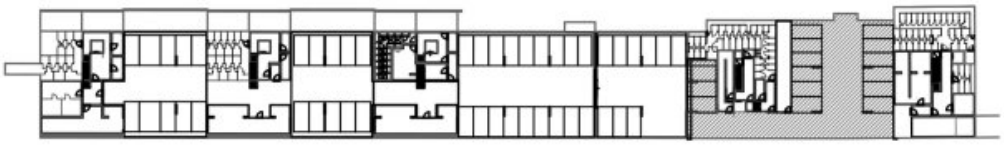

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

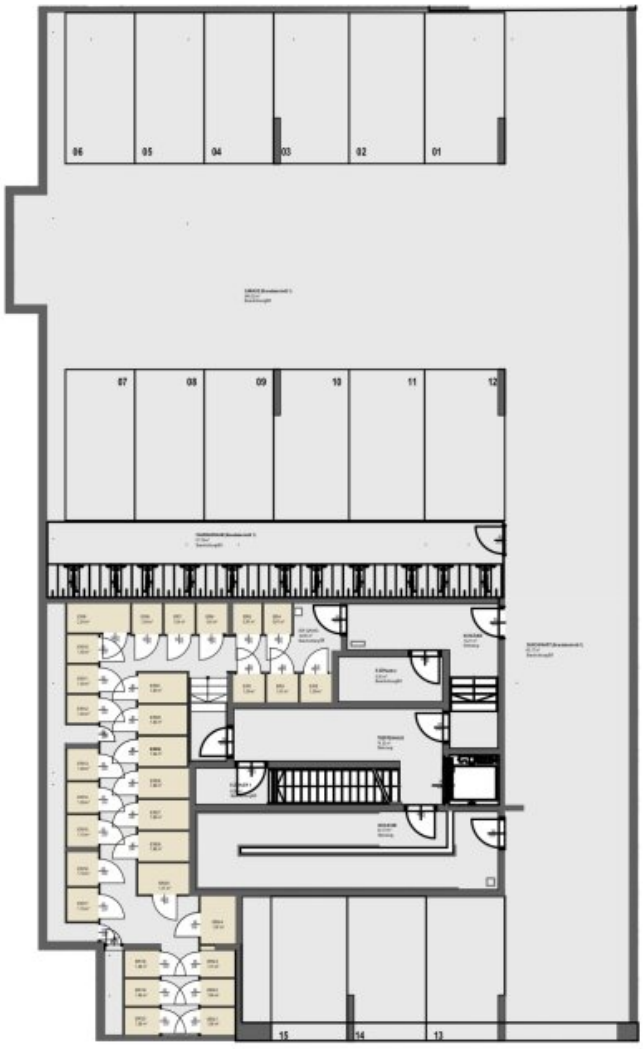
WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13 - Stipcakgasse 10

ViaLibre IMMOBILIEN

## Kellergeschoss



Garage: 349,32 m²  Durchfahrt: 60,17 m²  N ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



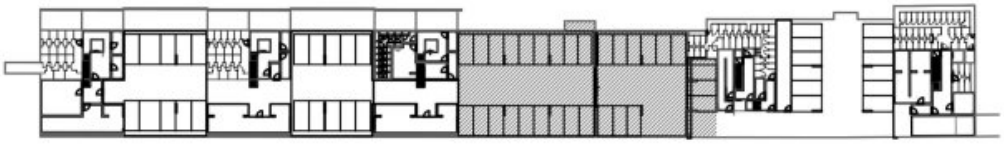

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13 - Stipcakgasse 10

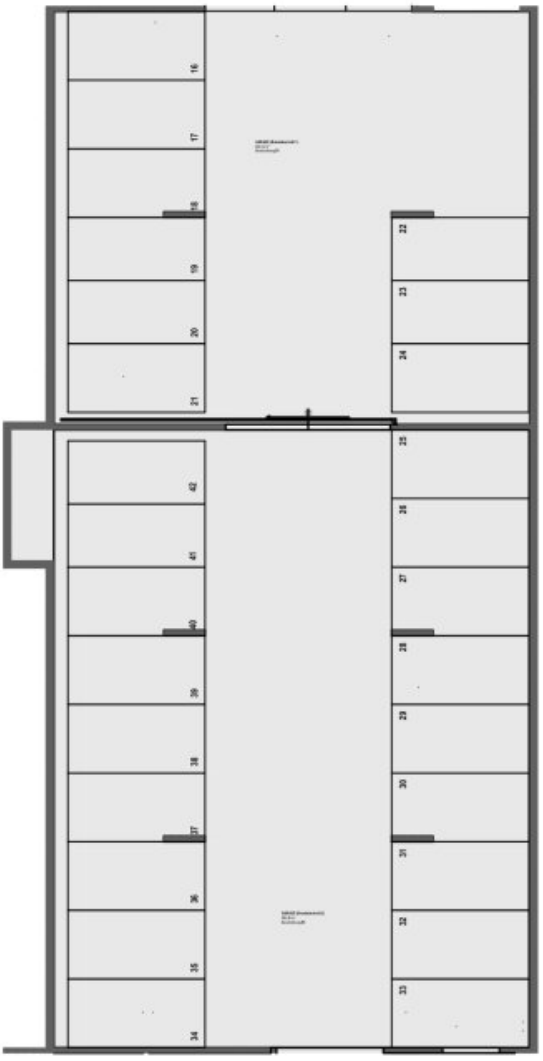
ViaLibre IMMOBILIEN

## Kellergeschoss



Garage: 691,58 m²

ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



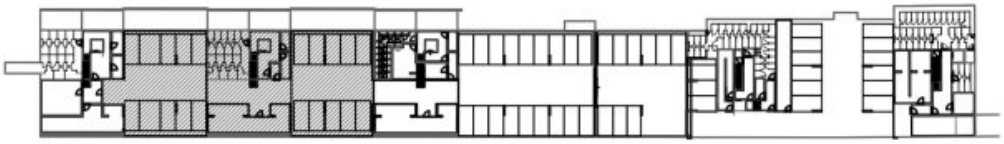
Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

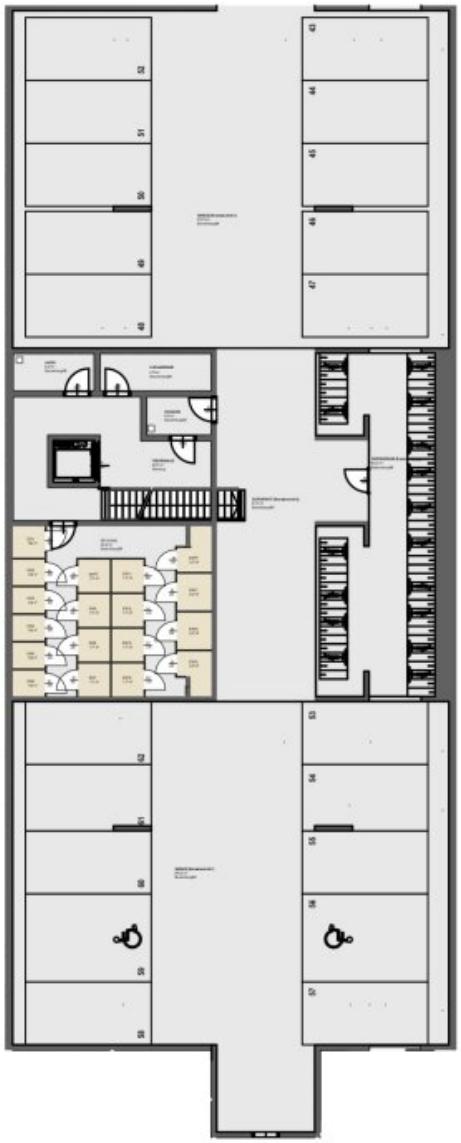
WOHNUNGSEIGENTUM
1230 Wien, Perfektastraße 13 - Stipcakgasse 10

ViaLibre IMMOBILIEN

## Kellergeschoss



Garage: 482,3 m²  Durchfahrt: 61,51 m²  ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 09.02.2023

# Objektbeschreibung

## Die Liegenschaft:

Die Errichtung dieser Wohnhausanlage, aufgeteilt in 5 Baukörper mit insgesamt 121 freifinanzierte Eigentumswohnungen, erfolgte in Massivbauweise.

Die Liegenschaft ist voll unterkellert und bietet neben 62 KFZ-Abstellplätzen noch genügend Platz für Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen.

Auch ist jeder Wohnung ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Im großen Garten zwischen Bauteil 2 (Perfektastraße 13, Stiege 2) und Bauteil 3 (Stipcakgasse 10, Stiege 3), befindet sich ein mit Spielgeräten ausgestatteter Kinder-/Jugendspielplatz.

Die verfügbaren Wohnungen sind ERSTBEZUG.

Gleich wie die bisher abgeschlossenen sieben Neubauprojekte, seit 2009, wurde auch dieses vom Generalunternehmer „Fa. G. & M. Maier Bauunternehmung GesmbH“ errichtet.

Nähere Informationen zum Projekt entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Anleger:**

Die Anlegerpreisliste kann gerne bei Anfrage übermittelt werden. (durchschnittlich -10% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

**Lage:**

Zum Wohnen in Wien gehört der Bezirk Liesing zu einem der wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit seiner guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist man in jedwede Richtung flexibel.

Sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch für die Freizeitgestaltung In-/& Outdoor bieten sich viele Möglichkeiten.

- U6 Perfektastraße

- Badner Bahn, Schönbrunner Allee

- Buslinien 64A, 61A

**Bilder:**

Teilweise handelt es sich bei den Fotos von einer Wohnung im Regelgeschoss - Grundriss und Ausstattung sind immer identisch, Stock kann variieren.

**Vertragsabwicklung**

Die vertragliche Durchführung und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei DDr. Wolfgang Doppelbauer, 4600 Wels, Rainerstraße 16.

- Rechtsanwaltskosten für Vertrag, Treuhandschaft nach BTVG, Wohnungseigentumsbegründung und Verbücherung netto 1,35 % des Kaufpreises plus 20 % Umsatzsteuer und Barauslagen (siehe hierzu Auftrag- und Honorarvereinbarung

- Notariatskosten für Unterschriftenbeglaubigungen nach Notariatstarifgesetz und geringe Gebühren

- Allfällige Finanzierungskosten bei Fremdfinanzierung (Kreditkosten, Beglaubigungskosten Pfandurkunde, Pfandrechtseintragung Grundbuchsgebühr 1,2 % der Summe, Kosten Treuhandschaft) Sämtliche vertragsrelevanten Unterlagen (Muster Kaufvertrag, Muster Wohnungseigentumsvertag, Treuhandvereinbarung, Honorarvereinbarung etc.) werden im Zuge einer Besichtigung bzw. bei Kaufinteresse selbstverständlich übergeben.

**Besichtigung**

Für nähere Informationen sowie einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne unter +43 680 1600 507 und unter office@vialibre.at zur Verfügung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Besichtigung der Baustelle ausnahmslos nur nach Terminvereinbarung stattfinden kann. Das Betreten der Baustelle aus Eigenem bzw. für betriebsfremde Personen ist untersagt! Eine etwaige Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sämtliche

Verkaufspläne sind unter vialibre.at abrufbar.

**Zusatzinformationen**

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Sämtliche Änderungen vorbehalten.

Wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis: ja

Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler Kraft bestehenden Geschäftsbuches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zur Verkäuferin schriftlich hingewiesen hat.

Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht, nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung.

**Kosten:**

Bei Kauf einer Wohnung bzw. eines KFZ-Stellplatzes fallen folgenden Nebenkosten an:

- Rechtsanwaltskosten für Vertrag, Treuhandschaft und Verbücherung netto 1,35 % des Kaufpreises plus 20 % Umsatzsteuer und Barauslagen (siehe hierzu Auftrag- und Honorarvereinbarung DDr. Wolfgang Doppelbauer)

- 3,5% Grunderwerbsteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr, je vom Kaufpreis

- Notariatskosten für Unterschriftenbeglaubigungen nach Notariatstarifgesetz zzgl. geringfügige Gebühren

- Sämtliche vertragsrelevanten Unterlagen (Muster Kaufvertrag,

Wohnungseigentumsvertag, Treuhandvereinbarung, Honorarvereinbarung, Energieausweise etc.) werden im Zuge einer Besichtigung bzw. bei Kaufinteresse selbstverständlich übergeben.

- Für Treuhandschft(en) im Rahmen der Finanzierung des Erwerbs durch den/die Käufer einschließlich Eintragung von diesbezüglichen (Simultan)Pfandrechten gilt ein Honorar von netto pauschal 0,5% des Treuhandbetrags zzgl. Umsatzsteuer als vereinbart (siehe hierzu Auftrag- und Honorarvereinbarung DDr. Wolfgang Doppelbauer)

- 3% Provision zzgl 20% USt.

**Die sich in diesem Exposé befindenden Fotos können Musterfotos einer Wohnung mit selbem Grundriss in einem anderen Geschoss.**

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap