

**NEUBAU | ERSTBEZUG | NUR MEHR EIN DRITTEL  
VERFÜGBAR**



**Objektnummer: 6106/326**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	21,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Xaver Freigassner**

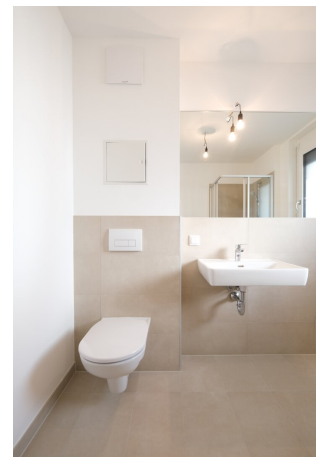
ViaLibre Immobilien GmbH  
Zieglergasse 53/1/1  
1070 Wien

T +43 680 160 05 07

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur

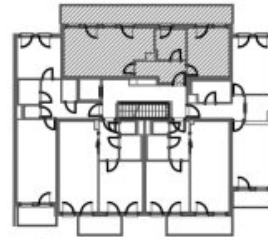




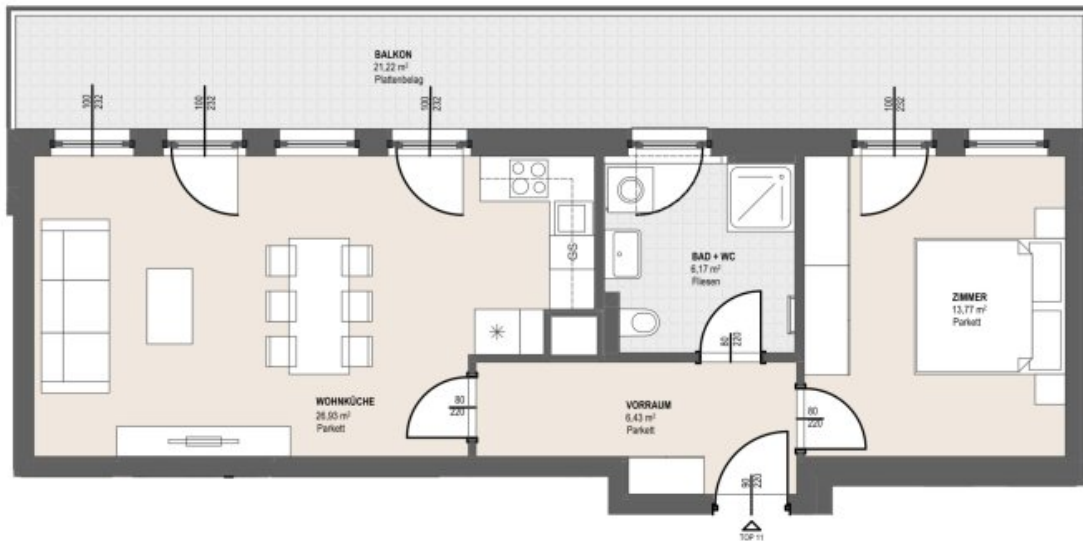


2. Stock, Stiege 1  
**TOP 11**

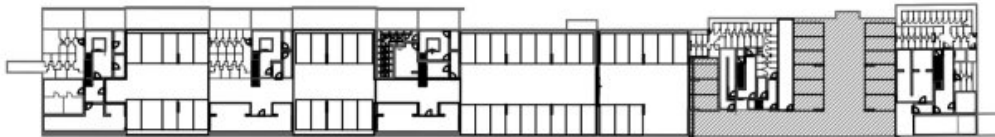
Wohnnutzfläche: 53,30 m<sup>2</sup>  
Balkon: 21,22 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum ER11: 1,68 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT 2. STOCK



Kellergeschoss

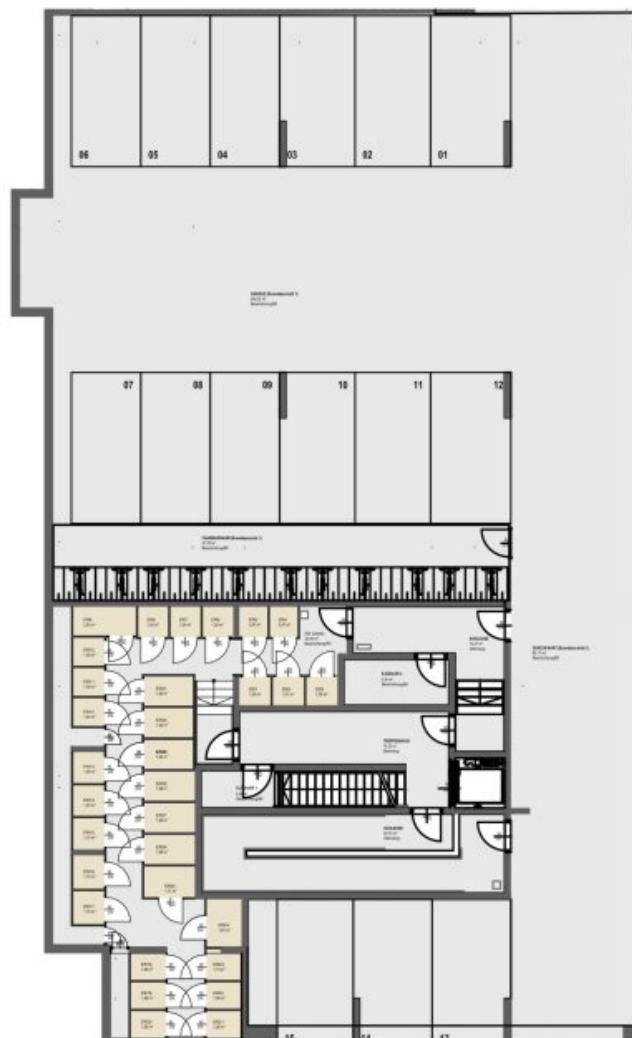


Garage: 349,32 m<sup>2</sup>

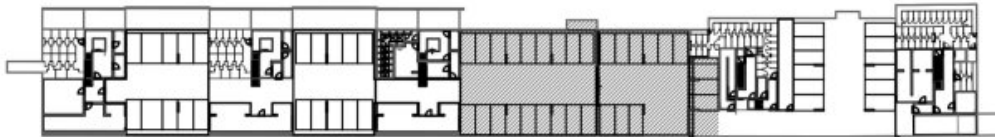
Durchfahrt: 60,17 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



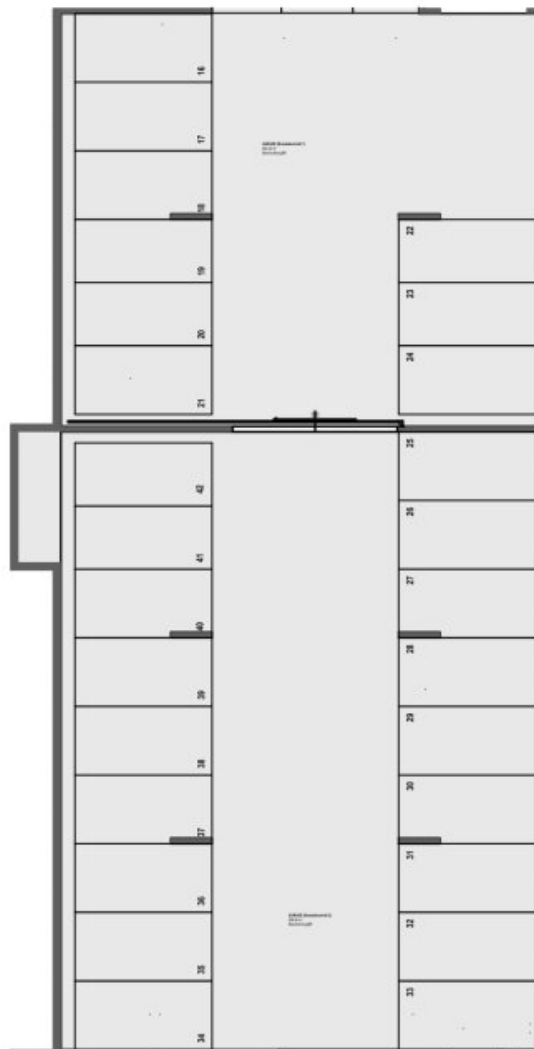
Kellergeschoss



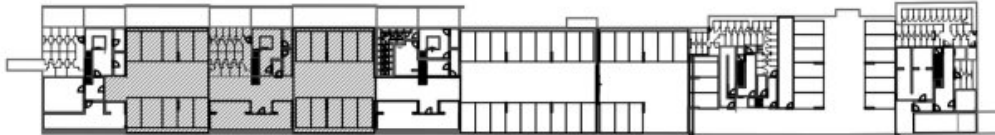
Garage: 691,58 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



Kellergeschoss



Garage: 482,3 m<sup>2</sup>

Durchfahrt: 61,51 m<sup>2</sup>

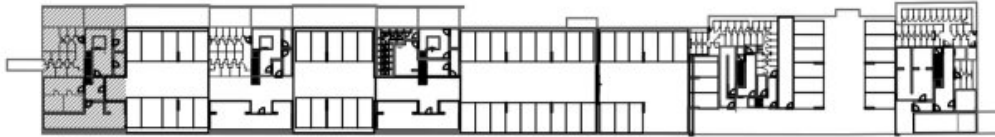


ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



WOHNUNGSEIGENTUM  
1230 Wien, Stipcakgasse 10

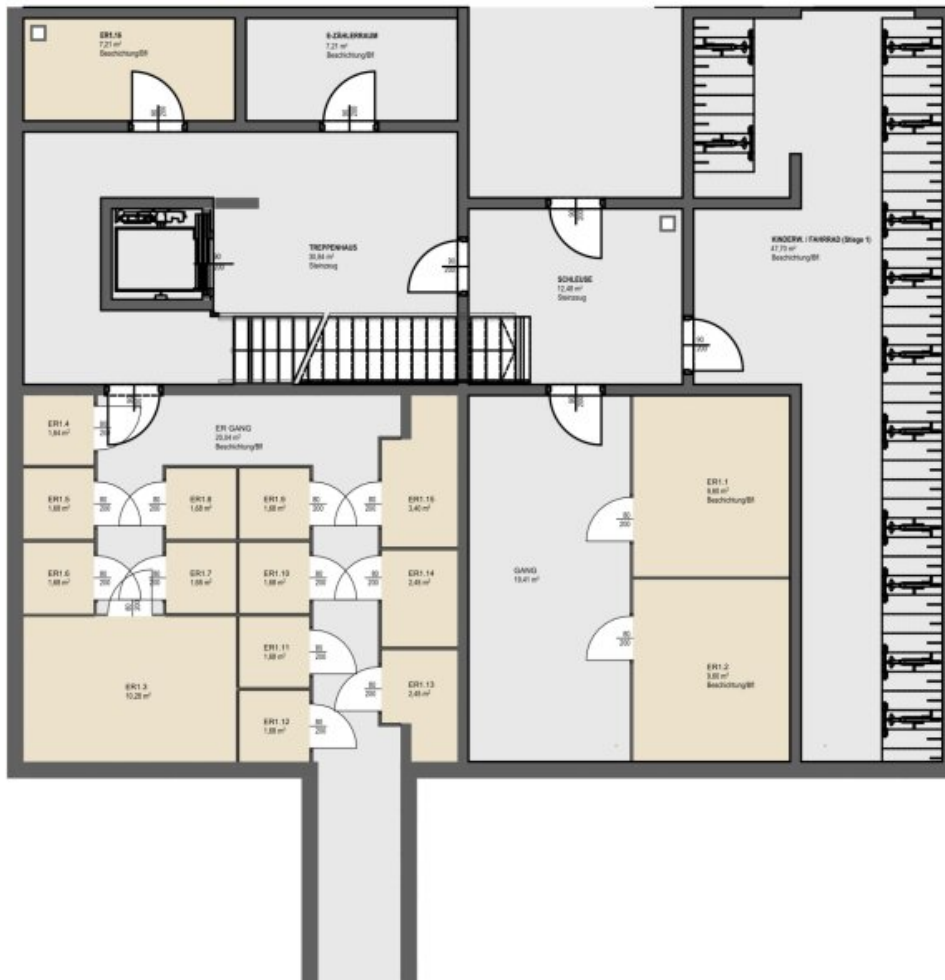
Kellergeschoss, Stiege 1



Fahrradraum: 47,70 m<sup>2</sup>

Einlagerungsräume: 52,46 m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



WOHNUNGSEIGENTUM  
1230 Wien, Stipcakgasse 10

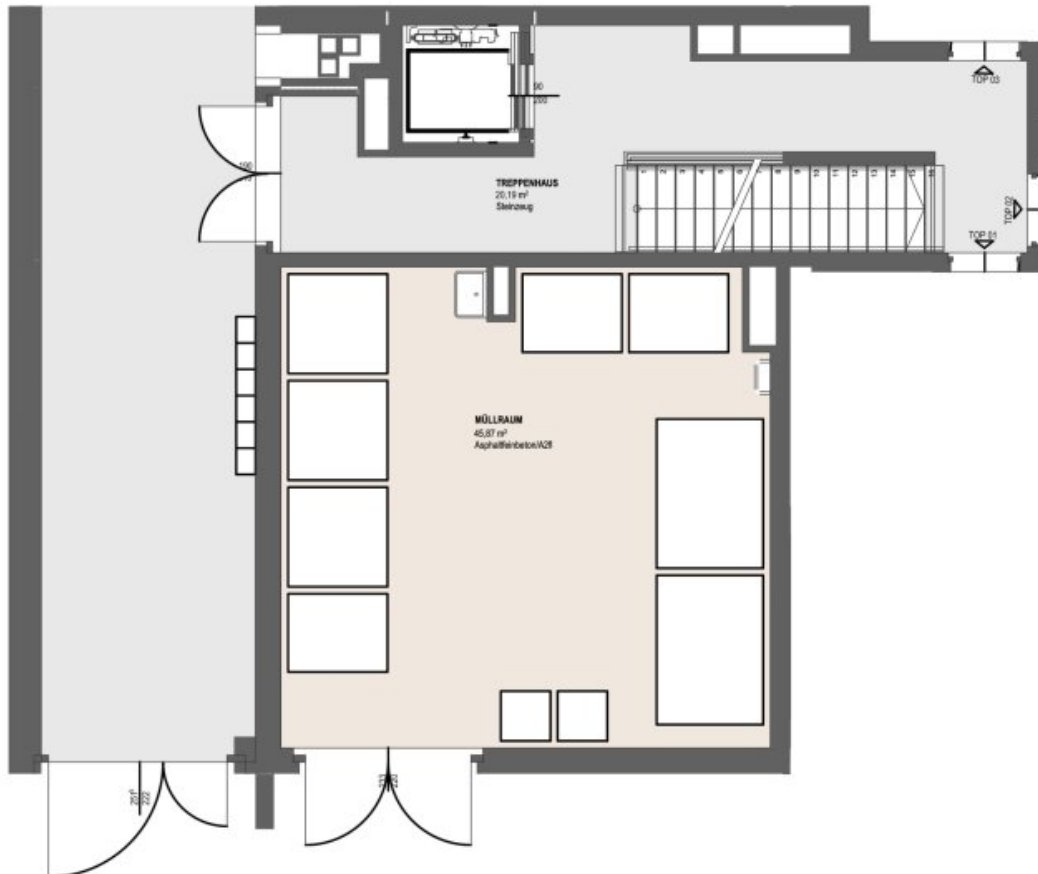
**VL** ViaLibre  
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Müllraum: 45,87 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



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

Planstand: 09.02.2023

ViaLibre Immobilien GmbH | 1070 Wien, Zieglergasse 53/1/1 | T. +43 680 1600 507 | E-Mail [office@vialibre.at](mailto:office@vialibre.at) | [vialibre.at](http://vialibre.at) | UID ATU77818435

# 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, Treuhandchaft 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, Pfandrechteeintragung Grundbuchsgebühr 1,2 % der Summe, Kosten Treuhandchaft) Sämtliche vertragsrelevanten Unterlagen (Muster Kaufvertrag, Muster Wohnungseigentumsvertrag, 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](tel:+436801600507) und unter [office@vialibre.at](mailto: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](http://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.

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 <5.000m

### **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