

**NEUBAU-SCHMUCKSTÜCK im Dachgeschoss Nähe
U1-Kagran!**



Objektnummer: 5829/1092

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	164,30 €
USt.:	16,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

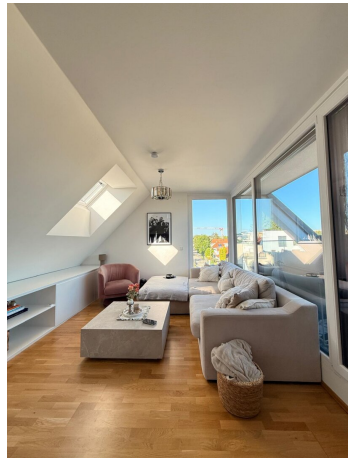
Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

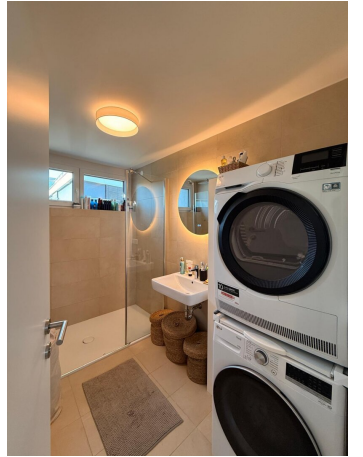
T +436503110002

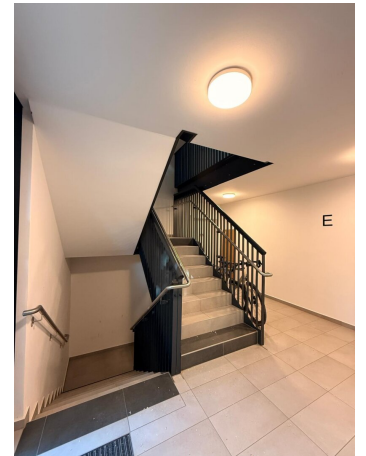
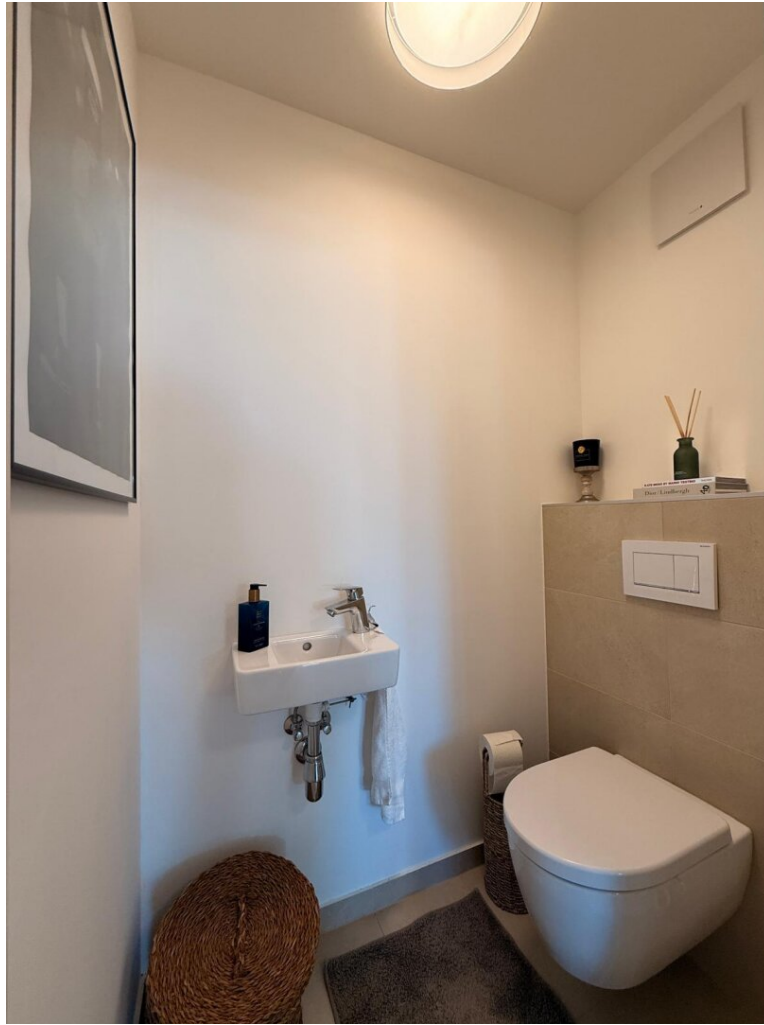
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2023. Die fast 60 m² Wohnfläche eignen sich besonders für Singles oder Paare, die moderne Ausstattung, helle Räume und eine sehr gute Anbindung im 22. Bezirk schätzen.

Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Terrasse mit tollem Fernblick ins Grüne, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Platz für den Alltag, Erholung oder einen kompakten Outdoor-Bereich.

Baurecht: Die Wohnung befindet sich auf einem Baurechtsgrund mit 99 Jahren Laufzeit. Baurechtsgeber ist das Stift Klosterneuburg. Der Pachtzins wird halbjährlich mit Euro 740,96 verrechnet (ergibt pro Monat ca. Euro 123,50).

Highlights

- U1 Kagran fußläufig erreichbar
- Donauzentrum fußläufig erreichbar
- Alte Donau fußläufig erreichbar
- Neubau aus dem Jahr 2023
- Klimaanlage vorhanden
- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Hochwertige Einbauküche vorhanden
- Eigenes Kellerabteil
- Terrasse mit ca. 8,48 m²

- Personenaufzug und Fahrradraum vorhanden

Ausstattung: Die Wohnung ist hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. Zur Ausstattung zählen unter anderem Klimaanlage, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Einbauküche, Parkett, Fliesen, Dusche, getrenntes WC, Bad mit Fenster, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, außenliegender Sonnenschutz, Rollläden, Kabel-/Satelliten-TV, UMTS-Empfang. Weiters gibt es ein Kellerabteil, Fahrradraum, Personenaufzug sowie ein Außenstellplatz.

Betriebskosten: Euro 164,30 zzgl. Rücklage Euro 49,60 und 10% USt. Euro 16,43, GESAMT Euro 230,33

Heizung, Warmwasser und Strom sind verbrauchsabhängig, (derzeitige Kosten Heizung und Warmwasser ca. Euro 125,00 und Strom ca. Euro 30,00).

Kaufpreis Wohnung Euro 379.000,00

Kaufpreis Autoabstellplatz Euro 20.000,00 (verpflichtend zu erwerben)

Energiekennzahl HWB B, 33,8 kWh/m²a – fGEE A, 0,8

Maklerhonorar: 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen Dejan Stanisavljevic unter 0650 311 00 02 gerne zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap