Am Kaiserwasser! Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung mit Küche



Objektnummer: 11205

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

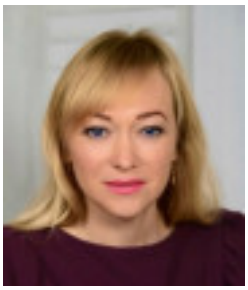
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.900,00 €
Betriebskosten:	226,80 €
USt.:	22,68 €

Provisionsangabe:

21.596,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

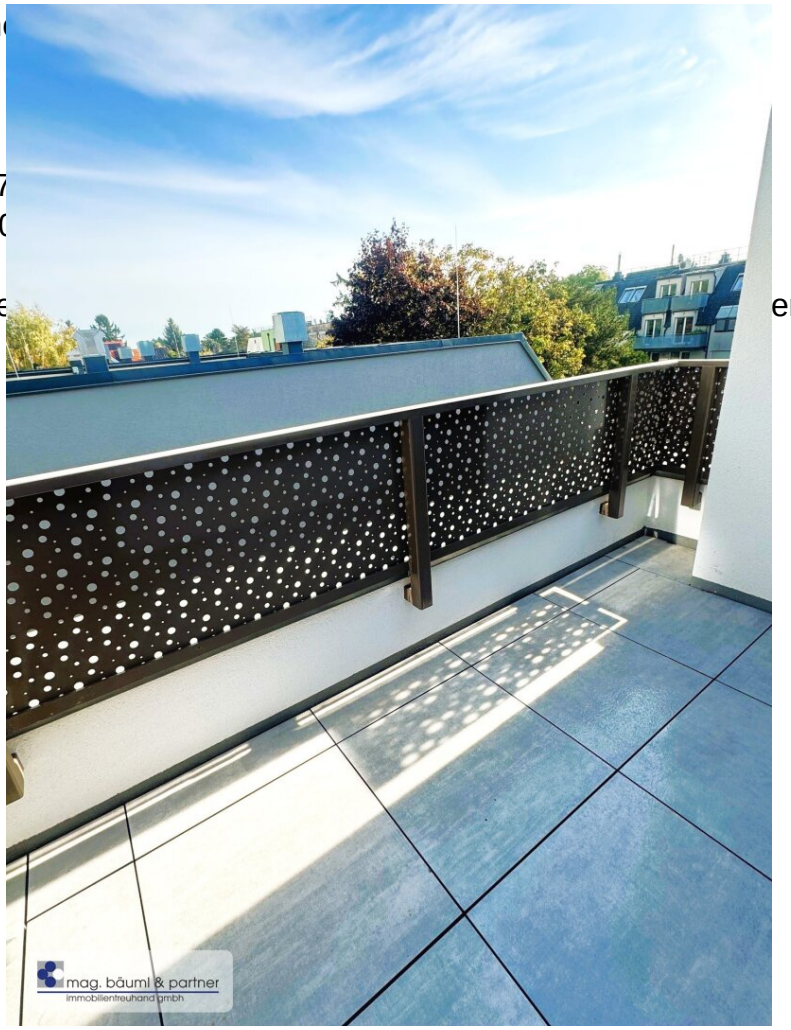


Mag. Nataliia Enzminger

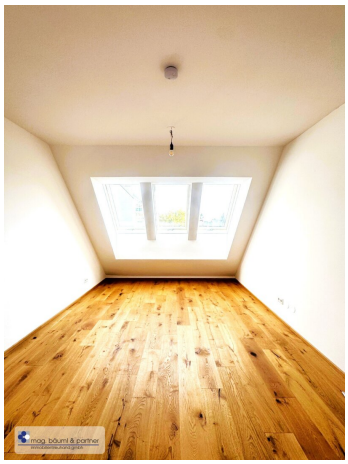
Mag. Bäuml & Partn
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017
H +43 677 614 64 9

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

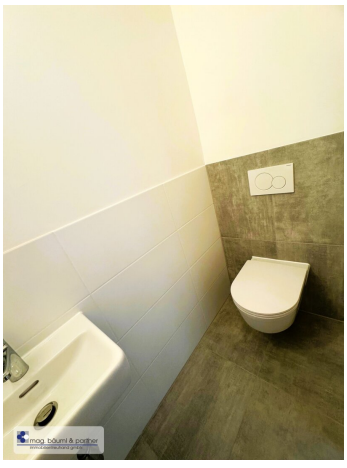







mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh






mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

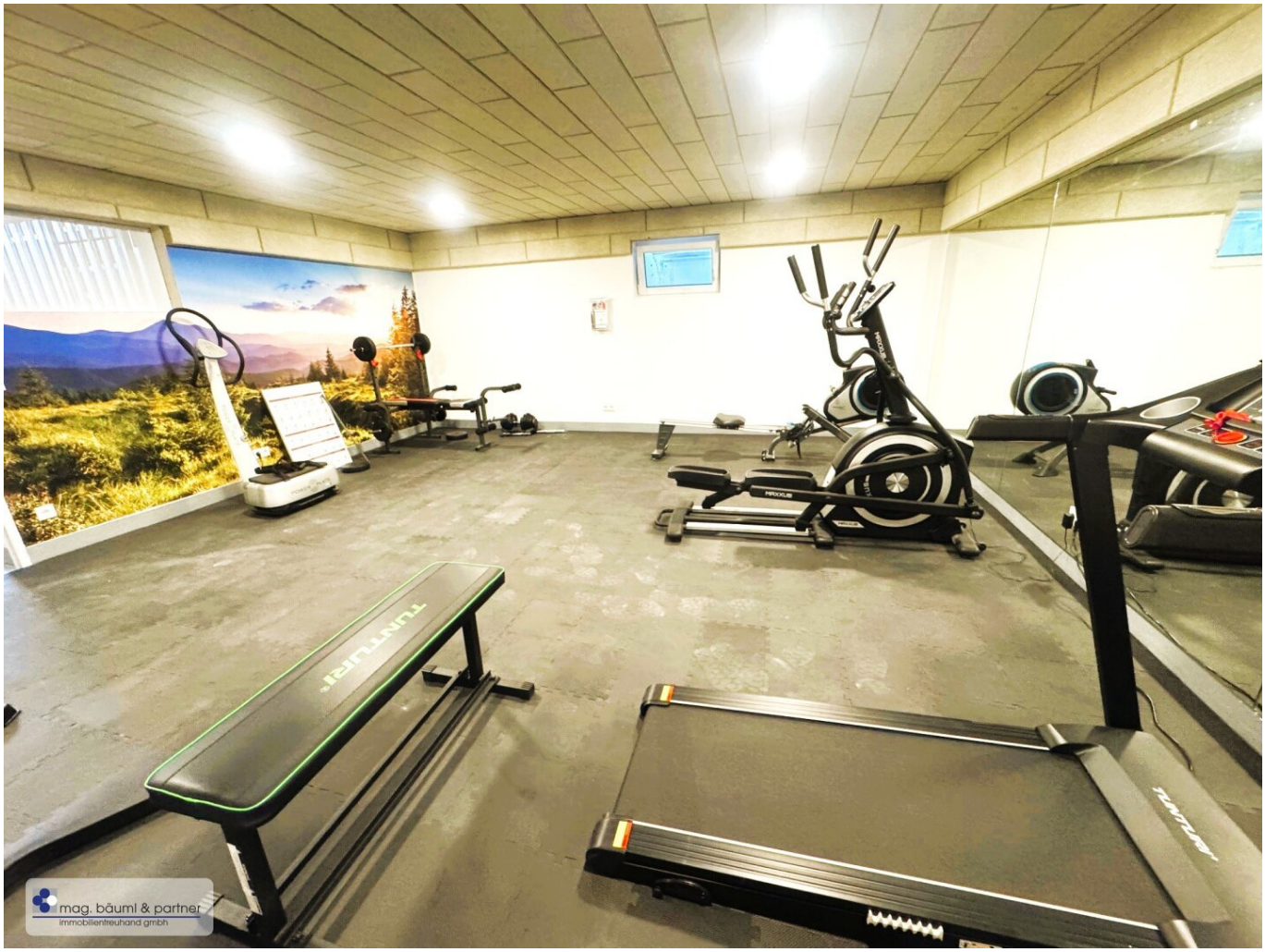











mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh


FITNESSRAUM

Plan

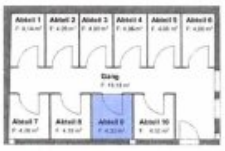
TOP 9



Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:
M: 1:200

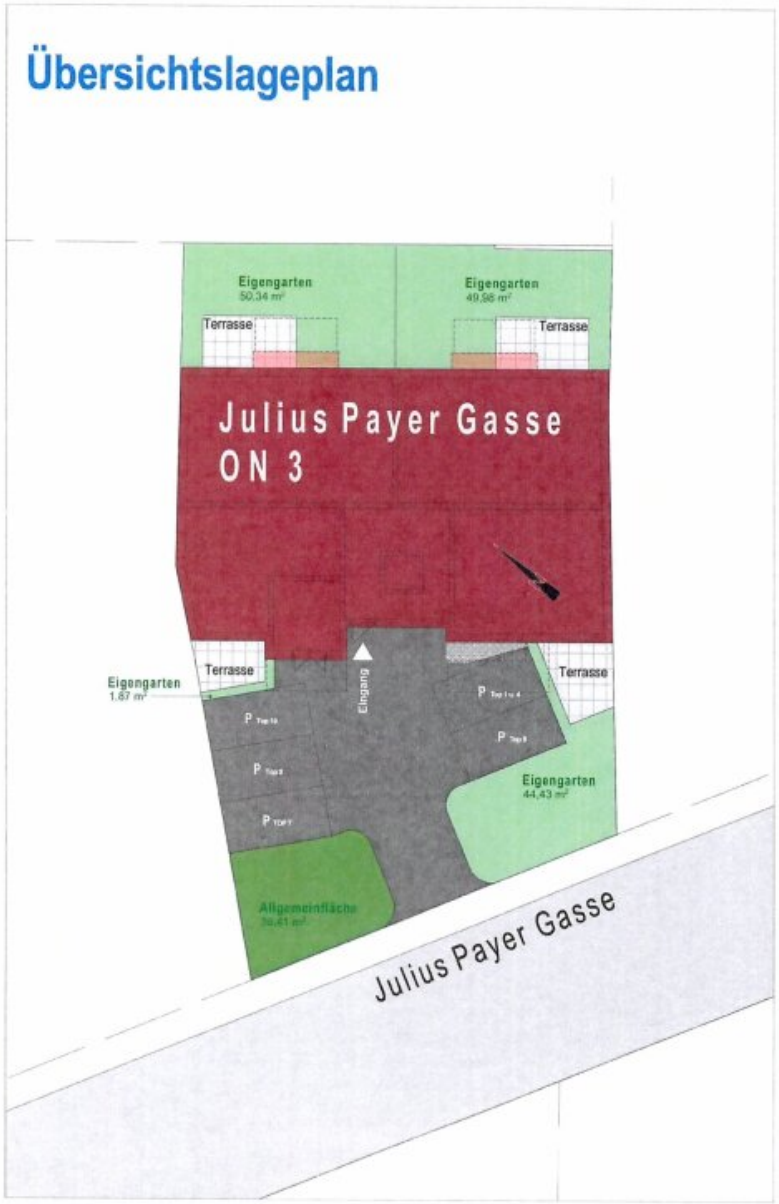


Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m²
Bad:	7,59m²
Kochen/Essen/Wohnen:	28,18m²
Zimmer:	20,99m²
Zimmer:	11,24m²
WC:	1,48m²
GESAMT:	**79,23m²**



Plan


Übersichtslageplan
Eigengarten
50,34 m²
Eigengarten
49,56 m²
Terrasse
Terrasse
Julius Payer Gasse
ON 3
Terrasse
Eigengarten
1,67 m²
Eingang
Terrasse
Eigengarten
44,43 m²
Allgemeinfläche
Julius Payer Gasse

Objektbeschreibung

Die **Liegenschaft** befindet sich in **Kaisermühlen**, einem der attraktivsten **Stadtviertel Wiens**, welche aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung sehr beliebt ist.

Zahlen und Fakten:

- Helle 3-Zimmer-Wohnung
- **Küche mit alle Geräte**
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 79,23 m²
- Terrasse und Balkon -20,77 m² (Nordost-Terrasse, Südwest-Terrasse)
- 3 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Terrasse
- Kellerfläche ca. 4,13 m²
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Zusätzliche Ausstattung:

- Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- stilvolles Badezimmer

- Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise
- Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe
- Inkludierte Beschattung elektrisch
- Außergewöhnliche Architektur
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)
- PKW Parkplatz (begrenzt verfügbar)
- Grünruhelage
- Terrasse mit Außenwasseranschluss
- Walk In Dusche
- Abstellraum
- Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast
- Briefkasten
- Video- Gegensprechanlage

- Vollwärmeschutzfassade mit Kunsthartzreibputz

- Energieeffiziente Bauweise (HWB 34 / fGEE 0,73)

Terrasse:

Die Freiflächen in den Wohnungen verfügen über einen Wasseranschluss und Stromanschluss sowie Beleuchtung und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Merkmale des Projekts:

Das Wohnprojekt zeichnet sich durch seine massive Bauweise und hohe Energieeffizienz aus.

Diese Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Die Fenster sind dreifach verglast mit elektrisch gesteuerter Beschattung (Raffstore). Die Böden im Nassbereich sind mit Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden) ausgestattet. Im Wohnbereich finden Sie Echtholz Parkett, gefasst, geölt und gebürstet vor.

Es handelt sich um einen **Baurechtsgrund** des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung

Lage:

Das Neubauprojekt befindet sich in der ruhigen und grünen Gegend von 1220 Wien, in der Stadt Wien. Gelegen Nahe des U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ und "Alte Donau" der Linie U1 ist unter 3 Minuten fußläufig erreichbar, von der Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen, und somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Dank der Nähe zur U1-Station „Kaisermühlen VIC“ und "Alte Donau" ist eine ausgezeichnete Verbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie zentrale Knotenpunkte wie den Stephansplatz, Wien Mitte und den Westbahnhof.

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: € 540.500,00

Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 599.900,-

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000,- (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. € 27,44

Anleger Kaufpreis exkl. Ust: 11.712,-

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Obergeschoß: Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00

Dachgeschoß: Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 271,00

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 264,00

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 <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap