

## **Am Kaiserwasser! Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 11204**

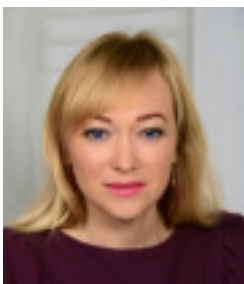
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,21 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 349.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 170,80 €                         |
| USt.:                         | 17,08 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

12.596,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliia Enzminger**

Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7

1130 Wien

T +43 1 877 867 017

H +43 677 614 64 90

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

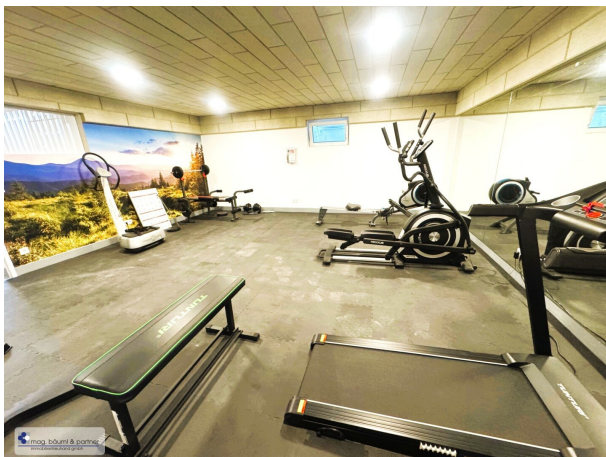
termin zur













# FITNESSRAUM

## TOP 6

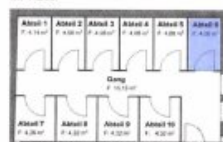


### Nutzflächenaufstellung:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Diele:              | 9,75m <sup>2</sup>        |
| Wc:                 | 1,48m <sup>2</sup>        |
| Kochen/Essen/Wohnen | 20,01m <sup>2</sup>       |
| Zimmer              | 11,07m <sup>2</sup>       |
| Zimmer              | 11,15m <sup>2</sup>       |
| Bad                 | 4,75m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMT:</b>      | <b>58,21m<sup>2</sup></b> |

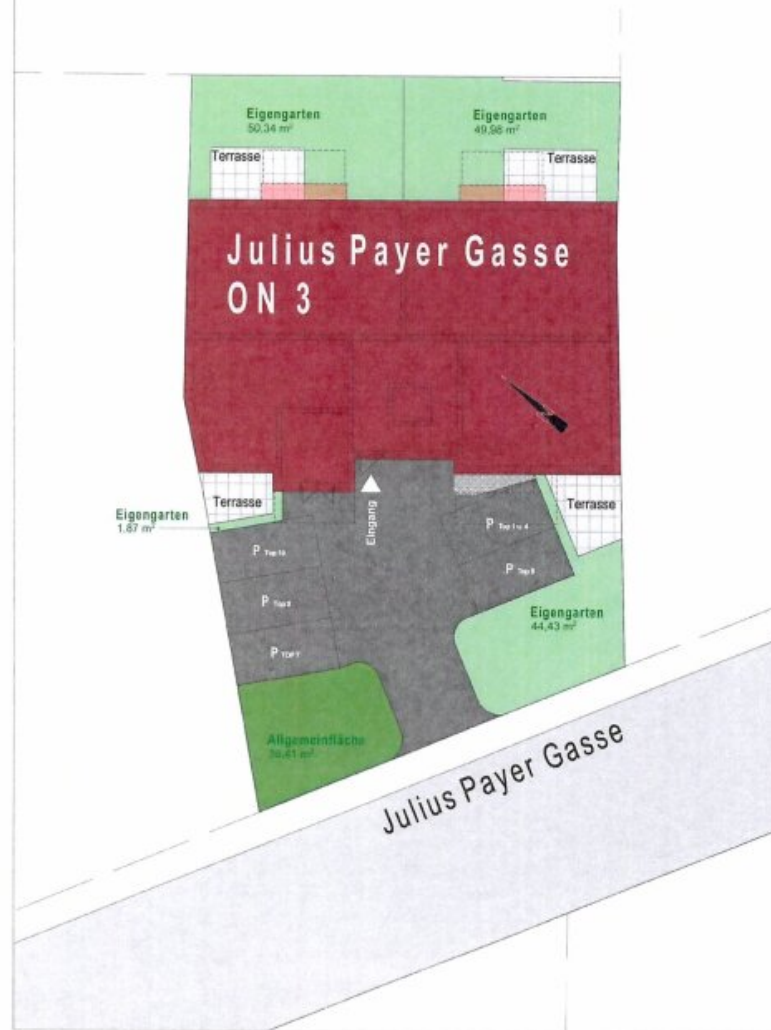


Kellerabteile:  
M: 1:200





## Übersichtslageplan



## 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
- in einem klassischen Design
- Wohnfläche ca. 58,21 m<sup>2</sup>
- Terrasse - 9,13 m<sup>2</sup> (Nordost-Terrasse)
- 3 Zimmer
- Vorraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Terrasse
- Kellerfläche
- 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 Kunstharzreibputz



- 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.

## **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: € 315.300,-**

**Eigennutzer Kaufpreis inkl. USt: € 349.900,-**

**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 54m<sup>2</sup> - ca 10m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00**

Dachgeschoß: Top 9: ca 80m<sup>2</sup> - ca 21m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 271,00

Top 10: ca 78m<sup>2</sup> - ca 22m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 264,00

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