

ERSTBEZUG - Exklusive Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen



Objektnummer: 7618/974

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	74,56 m ²
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	406.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

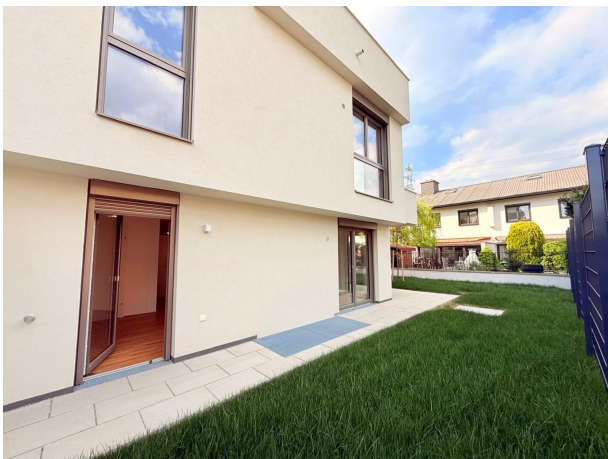
Vigol Immobilien GmbH

Vigol Immobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

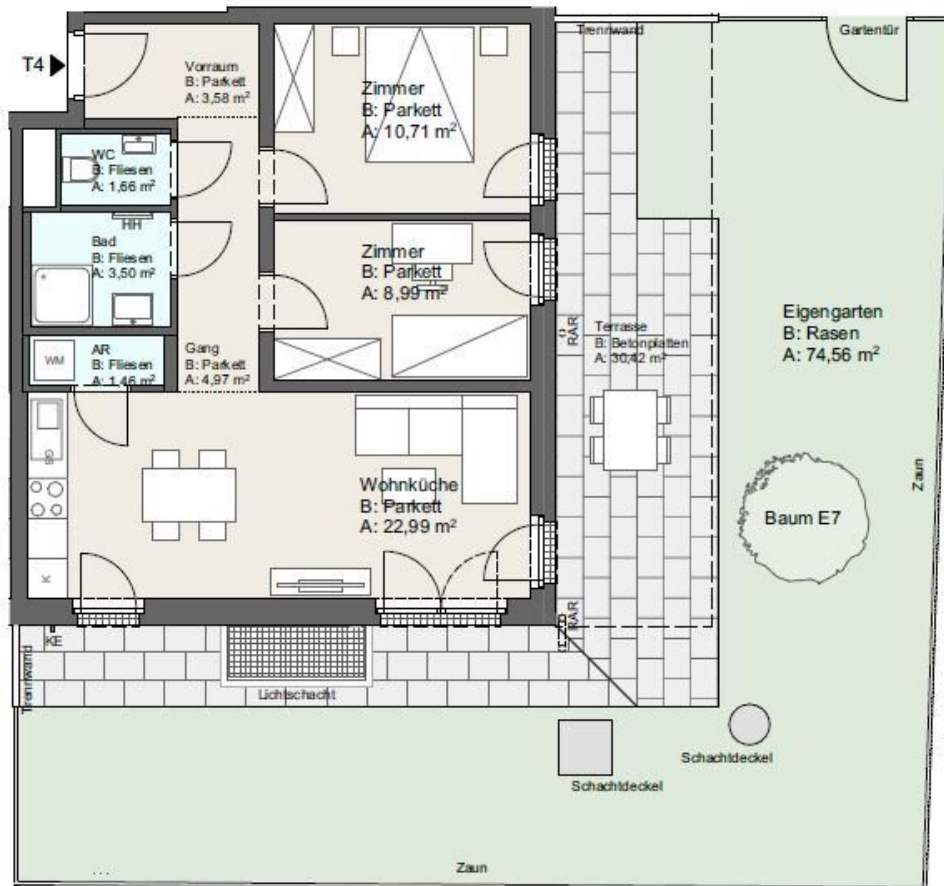
T +43 664 220 41 83

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









2 | T04

Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	22,99
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	57,86 m²
Terrasse	30,42
Eigengarten	74,56
SUMME FREIFLÄCHE	104,98 m²
ELR 04	2,14

Objektbeschreibung

Die Architektur dieses Projekts besticht durch modernes und ästhetisch ansprechendes Design, das sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt. Hochwertige Materialien und sorgfältig geplante Raumkonzepte garantieren sowohl Funktionalität als auch ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Die Bauweise ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch nachhaltig und energieeffizient, was sowohl der Umwelt als auch den Bewohnern zugutekommt. Die gesetzlichen Bestimmungen erlauben uns höher zu bauen als auf den Nachbargrundstücken. Auch für die Zukunft ein klares Alleinstellungsmerkmal!

Ein herausragendes Merkmal dieses Projekts ist die Nutzung innovativer und umweltfreundlicher Technologien. Von Solarenergie über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe bis hin zu modernen Isolierungen finden sich in unserem Projekt lauter raffinierte Lösungen, die zu erheblicher Reduktion der Betriebskosten führen und gleichzeitig eine nachhaltige Lebensweise gewährleisten.

Projekt Highlights:

- Barrierefreier Zugang und Ruhelage im Grünen
- Geringere Betriebskosten und Großzügige Freiflächen
- Solarenergie über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe bis hin zu modernen Isolierungen
- Parkplätze mit Vorbereitung zu E-Ladestationen, direkte und barrierefreie Zugänge zu allen Einheiten
- Alle Einheiten sind mit hochwertigem Eichenparkettboden und großflächigen Feinsteinfliesen ausgestattet
- Schlüsselfertig inkl. Bad

Abweichungen der angeführten Flächen möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler

vorbehalten.

Kaufpreis Endnutzer EUR 406.700, --

Kaufpreis Anleger EUR 366.396, -- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Garage Endnutzer EUR 28.800, --

Kaufpreis Garage Anleger EUR 25.945, -- zzgl. 20% USt.

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänder Honorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details finden Sie auf unserer Homepage!

www.vigoimmobilien.at

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap