

## **Top-Neubauwohnung | Balkon mit Fernblick | Garage**



**Objektnummer: 8200/367**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2401 Fischamend                  |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,49 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 47,49 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,27 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,03 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 225.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

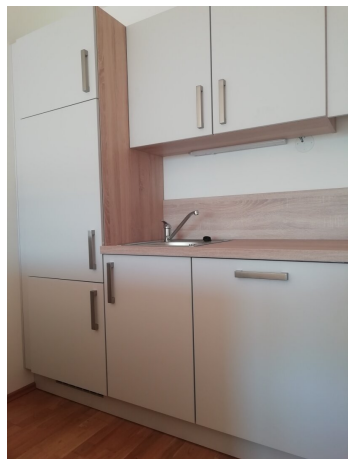
### **ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

T +43 676 9331691  
H 0676 933 16 91

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





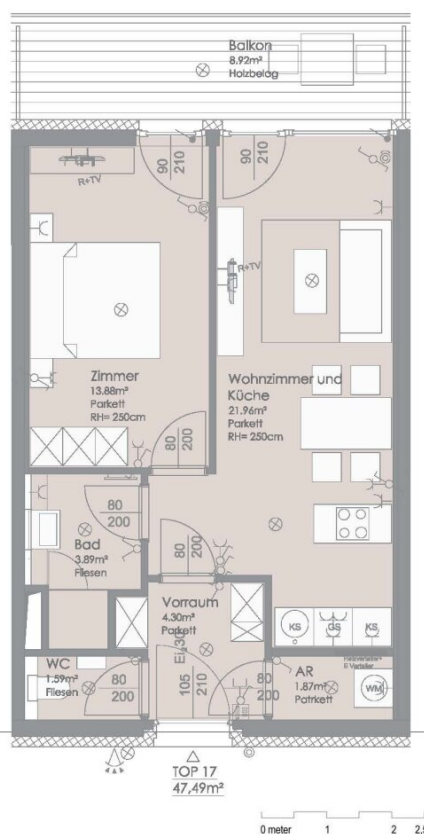






FLUGFELDSTRASSE 17

TOP 17



# FLUG FELD 17

WOHNPROJEKT | FLUGFELDSTRASSE 17 | 2401 FISCAMEND



17 | DG TOP 17

|          |                      |
|----------|----------------------|
| WNF      | 47,49 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 8,92 m <sup>2</sup>  |

ES GILT AUSSCHLIESSLICH DIE AKTUELLE BAU - UND  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
AUSFÜHRUNGSBEDINGTE ÄNDERUNGEN  
VORBEHALTEN  
FLÄCHENANGABEN SIND ROHBAUMASSE  
STAND XXX

IN DER STANDARDAUSSTATTUNG SIND NUR DIE  
SANITÄREN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE (WC,  
DUSCHE UND WASCHBECKEN) SOWIE DIE  
ANSCHLÜSSE FÜR WASCHMASCHINE UND ABWÄSSE  
ENTHALTEN.

DIE ANDEREN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH ALS MÖBLIERUNGSVORSCHLAG ZU SEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN!

|                   |         |       |          |            |
|-------------------|---------|-------|----------|------------|
| VERKAUFSPLAN      |         |       |          | 25.10.2018 |
| PRO.-NR           | PLAN-NR | INDEX | DATUM    | MASS       |
| FISCH             | 500     | 17    | 20181025 | 1:50       |
| Plangrundlage     |         |       | Stand    |            |
| AUSWECHSLUNGSPLAN |         |       |          | 25.10.2018 |

## Objektbeschreibung

**Moderne Neubauwohnung | Dachgeschoß ohne Schrägen | Top-Lage | barrierefrei | West-Balkon mit Weitblick | Tiefgaragenstellplatz Stapelparker | direkt Anbindung Flughafen sowie Zentrum Wien**

In ausgezeichneter Lage und in Gehweite zum Bahnhof Fischamend gelangt diese wunderschöne Neubauwohnung zum Verkauf.

Sie teilt sich in einen großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, eine helle Wohnküche mit **voll ausgestatteter Einbauküche** (Herd, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle und Einbaukästen mit Arbeitsfläche), ein Schlafzimmer, Bad mit Dusche, separate Toilette, einen praktischen **Abstellraum** mit Anschluss für die Waschmaschine, vom Wohnzimmer und Schlafzimmer gelangen Sie auf den **west-seitigen Balkon mit Weitblick**. Alle Fenster verfügen über **elektrische Außenrollos**. Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung** und **Fernwärme**.

Im Kellergeschoß gibt es einen geräumigen **Einlagerungsraum** sowie einen versperrbaren **Raum für Fahrräder**. Alle Ebenen im Haus sind **barrierefrei** zugänglich.

Den Bewohnern des Hauses steht ein **sehr gepflegter Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung.

**Telekabel, Telefon und Breitbandinternet** ist an **Kabelplus** GmbH angeschlossen. Zusätzlich ist der Empfang von Astra TV und Radio über eine **Haus Satellitanlage kostenfrei** möglich.

Zusammenfassung der Hardfacts:

Top 17 – 2. Liftstock barrierefrei – 2 Zimmer - Balkon

Garagenbetriebskosten inkl. Rücklage und USt. €45,42

Hausbetriebskosten inkl. Rücklage und USt. €296,44

- 47,49m<sup>2</sup> Nutzfläche
- zuzüglich 8,92m<sup>2</sup> Balkon
- Garagenplatz Stapelparker Stellplatz Nr. 17 oben

- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Breitbandinternet
- Telefonanschluss
- hauseigene Satellitenanlage
- voll ausgestattete Einbauküche
- Bad mit Dusche
- separate Toilette
- Abstellraum
- Einlagerungsraum im Keller
- versperrbarer Fahrradraum
- Garten zur allgemeinen Benützung
- Energieklasse B/A

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

ZEBH GmbH

office@zebeh.at

0676 933 16 91

### **Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Post <1.000m  
Bank <500m  
Polizei <1.500m  
Geldautomat <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap