

großzügiges Mehrfamilienhaus beim Mühlwasser mit Ausbaupotential



Objektnummer: 5372/311

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	412,50 m²
Nutzfläche:	601,00 m²
Zimmer:	10,50
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	533,00 m²
Keller:	149,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	7,99 €
Sonstige Kosten:	61,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH















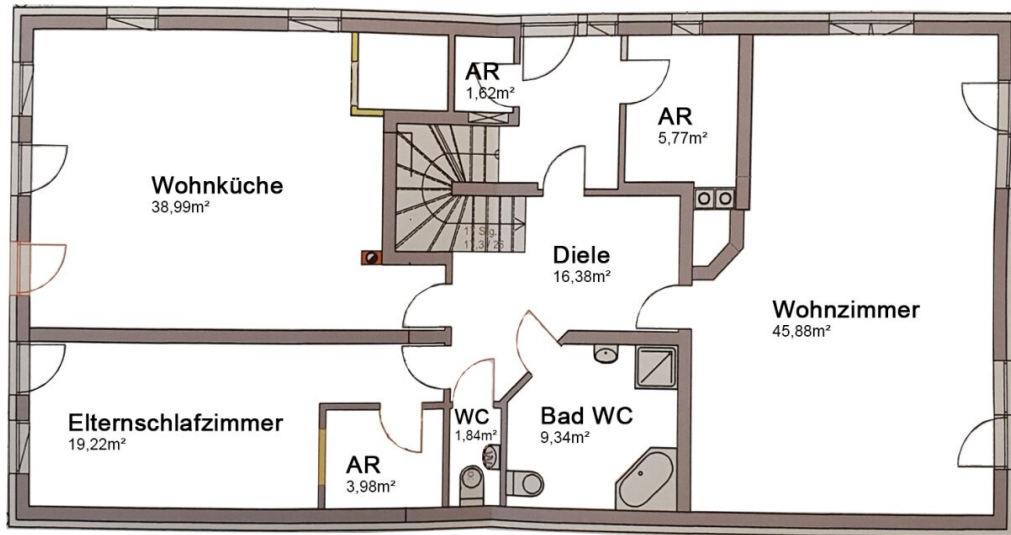




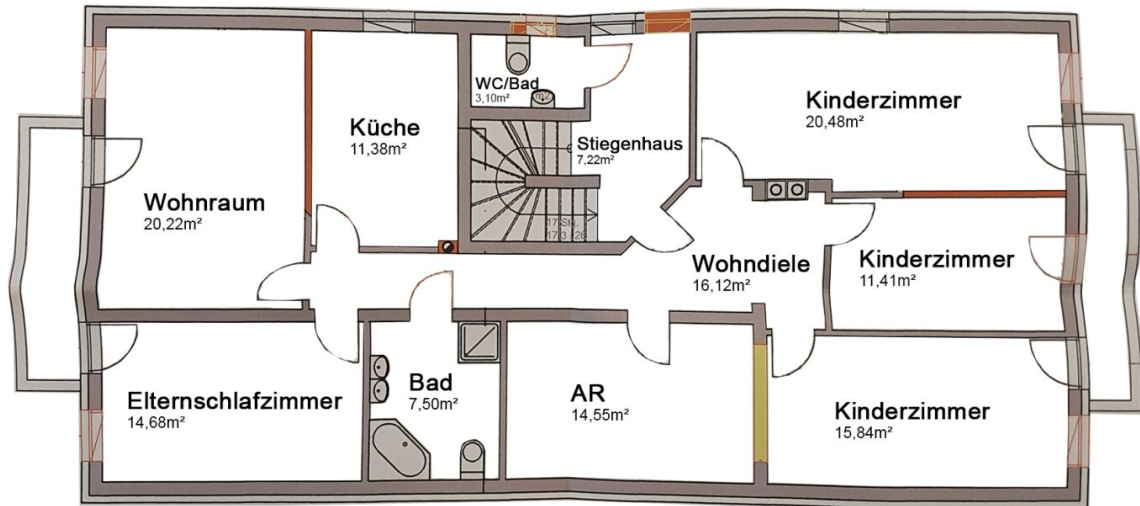




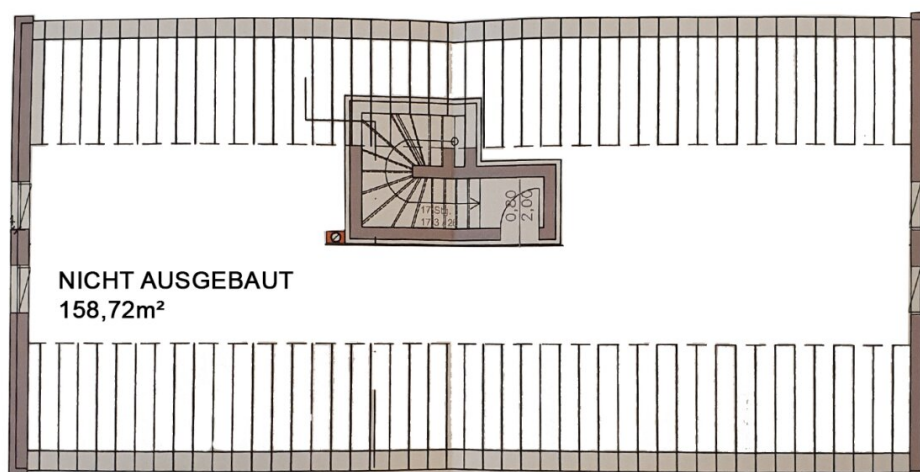
Erdgeschoss



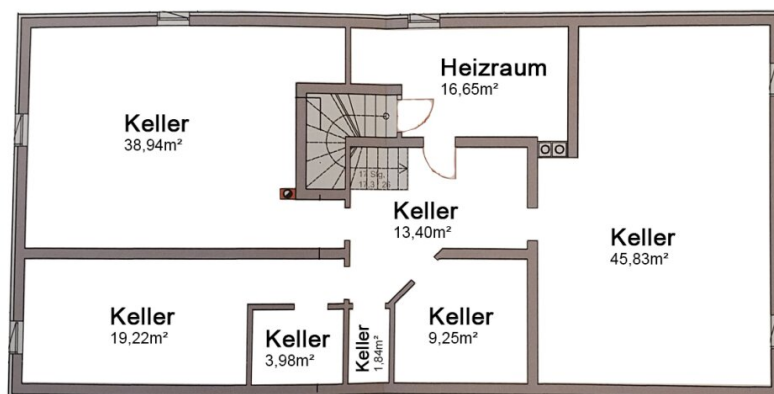
Obergeschoss



Dachgeschoss

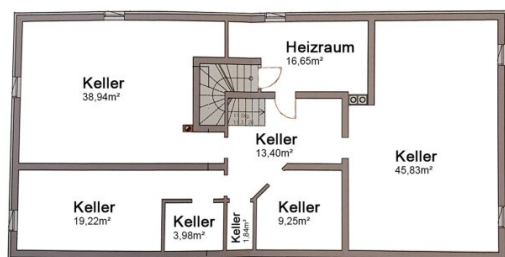


Kellergeschoss

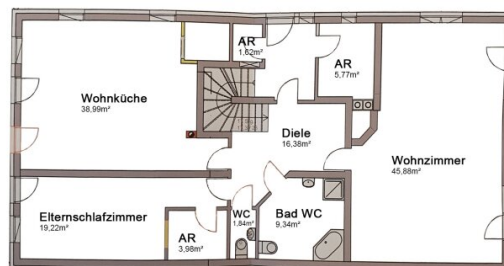




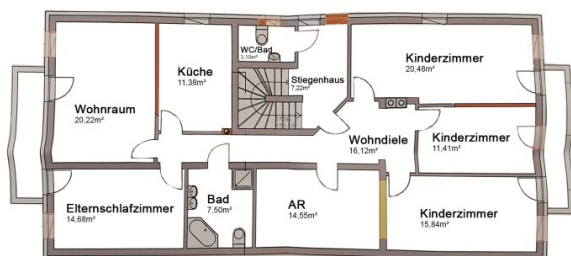
KG



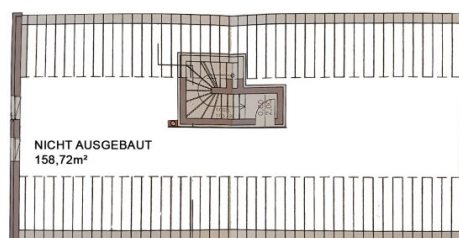
EG



1. OG



DG



Objektbeschreibung

In einer idyllischen Wohnsiedlung, fußläufig zur Donau und fern von jeglichem Alltagsstress, wartet dieses besondere Mehrfamilienhaus mit geräumigem Ausbaupotential auf Sie, errichtet ca. 2013:

Flächenaufstellung

Wohnraum bzw. Aufenthaltsräume:

KG: $149,11\text{m}^2$ Nutzfläche (25%) = $37,27\text{m}^2$

EG: $143,02\text{m}^2$ Wohnnutzfläche = $143,02\text{m}^2$

1. OG: $142,5\text{m}^2$ Wohnnutzfläche = $142,5\text{m}^2$

1. DG: $158,72\text{m}^2$ (davon 80%) = $126,98\text{m}^2$

zzgl. Außenflächen:

Terrassen & Balkone: ca. 37m^2 (50%) = $18,5\text{m}^2$

Garten: ca. 533m^2 (25%) = $133,25\text{m}^2$

Gesamt: ca. 601m^2

bzw. davon Wohnnutzfläche ca. $412,5\text{m}^2$ WNFL (EG bis DG, exklusive KG und Außenflächen)

Projektbeschreibung

Derzeit wird das Haus von einer Familie auf 2 Ebenen (EG und OG) bewohnt. Im EG betreten Sie nördlich die Hauseingangstür und gelangen in Ihr zentral begehbare Vorzimmer. Ostseitig überrascht das geräumige Wohnzimmer mit Blick auf Ihren ca. 533m² großen Eigengarten. Westseitig befindet sich ein Schlafzimmer sowie eine geräumige Wohnküche samt Einbauküche und Kochinsel inkl. Markengeräten und einer Vorratskammer. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat zugänglich. Über das Stiegenhaus gelangen Sie in Ihr Obergeschoss mit derzeit 6 Schlafzimmern einem weiteren Badezimmer sowie einem extra Abstellraum welches derzeit ebenfalls als Schlafzimmer genutzt wird. Das Dachgeschoss wurde mit Wasserleitungen versehen, jedoch nicht ausgebaut und wird derzeit als Lager verwendet. Ebenfalls wurde das Kellergeschoss samt Fußbodenheizung vorbereitet. Leitungen für Strom & Nassräume wurden ebenfalls identisch zum EG bereits verlegt! Die Liegenschaft selbst sowie die Innentrennwände wurden in Ziegelmassivbauweise errichtet. Der gesamte Wohnbereich wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Sämtliche Fenster sind mit einer Mehrfachverglasung ausgestattet. Echte Holzzargen sowie schöne Türblätter der Fa. DANA runden die Bauausstattung ab.

Ausbaupotential

Auf insgesamt 4 Ebenen (KG, EG, OG sowie DG) wurde dieses Mehrfamilienhaus im Jahr ca. 2013 fertiggestellt. Die Liegenschaft besticht vor allem durch ihre flexible Planbarkeit bzw. Umgestaltungsmöglichkeit der Wohn- & Nassräume. Die Planung wurde so konzipiert, dass ein nachträglicher Umbau in mehrere Wohneinheiten oder Wechsel von Wohn in Nassraum (oder umgekehrt) unkompliziert realisiert werden kann. Diverse Wohn- bzw. Schlafräume verfügen über bereits installierte Wasseranschlüsse für einen nachträglichen Umbau. Das Kellergeschoss wurde belagsfertig errichtet, verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung (inkl. Estrich) sowie Leitungen für weitere Nassräume. Somit kann das KG identisch zum EG vollständig ausgebaut werden. Wer immer noch zu wenig Platz hat, findet im Dachgeschoss zusätzlich ca. 158,72m² Nutzfläche im Rohzustand (nicht ausgebaut!). Auf Wunsch könnten Sie im DG zusätzlich Gaupen errichten um Dachschrägen zu reduzieren. Gestalten Sie eine ganze Ebene ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen!

Lagebeschreibung & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage in mitten einer freundlichen Einfamilienhaussiedlung nahe Kaisermühlen in Stadlau beim Mühlwasser. Die Autobahnauffahrt zur A23 ist wenige Minuten entfernt. Die Autobuslinie 92A und 93A erreichen Sie in 300m bzw. 4 Gehminuten. Die nächste U-Bahn (U2 Donaustadtbrücke) erreichen Sie ebenfalls über den Bus 92A sowie 93A (3 Haltestellen). Insgesamt überzeugt der Gemeindebezirk Donaustadt vor allem durch seine Nähe zum Wasser, ihrer Vielzahl an Freizeitangeboten sowie unzählige Nahversorger, insbesondere durch das Einkaufszentrum "Donauzentrum".

- Autobuslinie 92A und 93A: ca. 4 Min; 300m
- U-Bahn U2 "Donaustadtbrücke": ca. 7 Min (durch 92A - 3 Haltestellen)
- Donau: ca. 9 Min (fußläufig ca. 850m)
- "Copa Cagraner": ca. 15 Min (mit Fahrrad) bzw. 4,5km
- Einkaufszentrum "Donauzentrum": ca. 8 Min (mit Auto) bzw. 18 Min (öffentliche Verkehrsmittel)
- "UNO City" bzw. United Nations: ca. 9 Min (mit Auto) bzw. 22 Min (öffentliche Verkehrsmittel)
- Wiener Innenstadt (Stephansplatz): ca. 18 Min (mit Auto) bzw. 25 Min (öffentliche Verkehrsmittel)

Betriebskosten

Grundsteuer: EUR 23,99 (pro Quartal), d.h. monatlich: € 7,99

Müllabfuhrabgabe: EUR 183,69 (pro Quartal), d.h. monatlich: € 61,23

Energieausweis / Heizwärmebedarf

Erdgeschoss: 49,6 kWh/m²a

Obergeschoss: 46,35 kWh/m²a

(Anmerkung zum EA: Dieser ist vor ca. 2 Jahren abgelaufen. Ein neuer Energieausweis wird bereits erstellt.)

Maklerprovision

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at. Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap