

PROVISIONSFREI: Dachgeschosswohnung mit Balkon | KLIMA & GARAGE



Objektnummer: 936

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,99 m²
Nutzfläche:	115,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	668.000,00 €
Betriebskosten:	179,14 €
Heizkosten:	115,99 €
USt.:	46,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

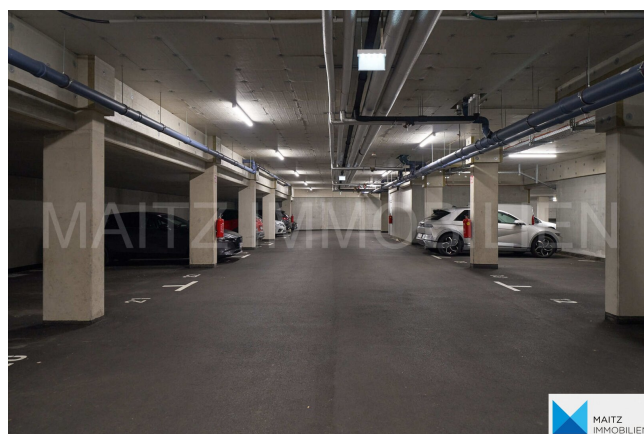
MAITZ Immobilienreuhand e.U.



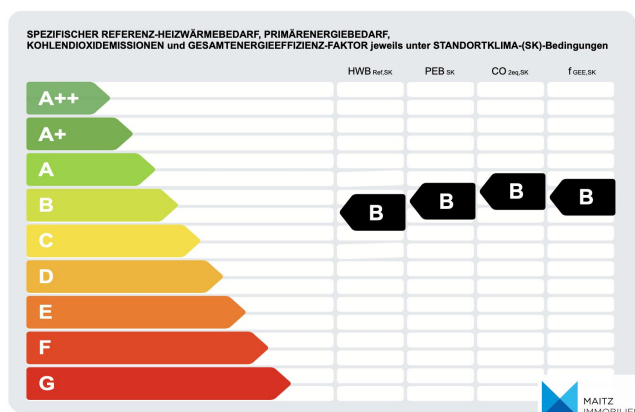








FAHRRADRAUM 1 KINDERWAGEN



MAITZ
IMMOBILIEN



+43 676 733 61 60

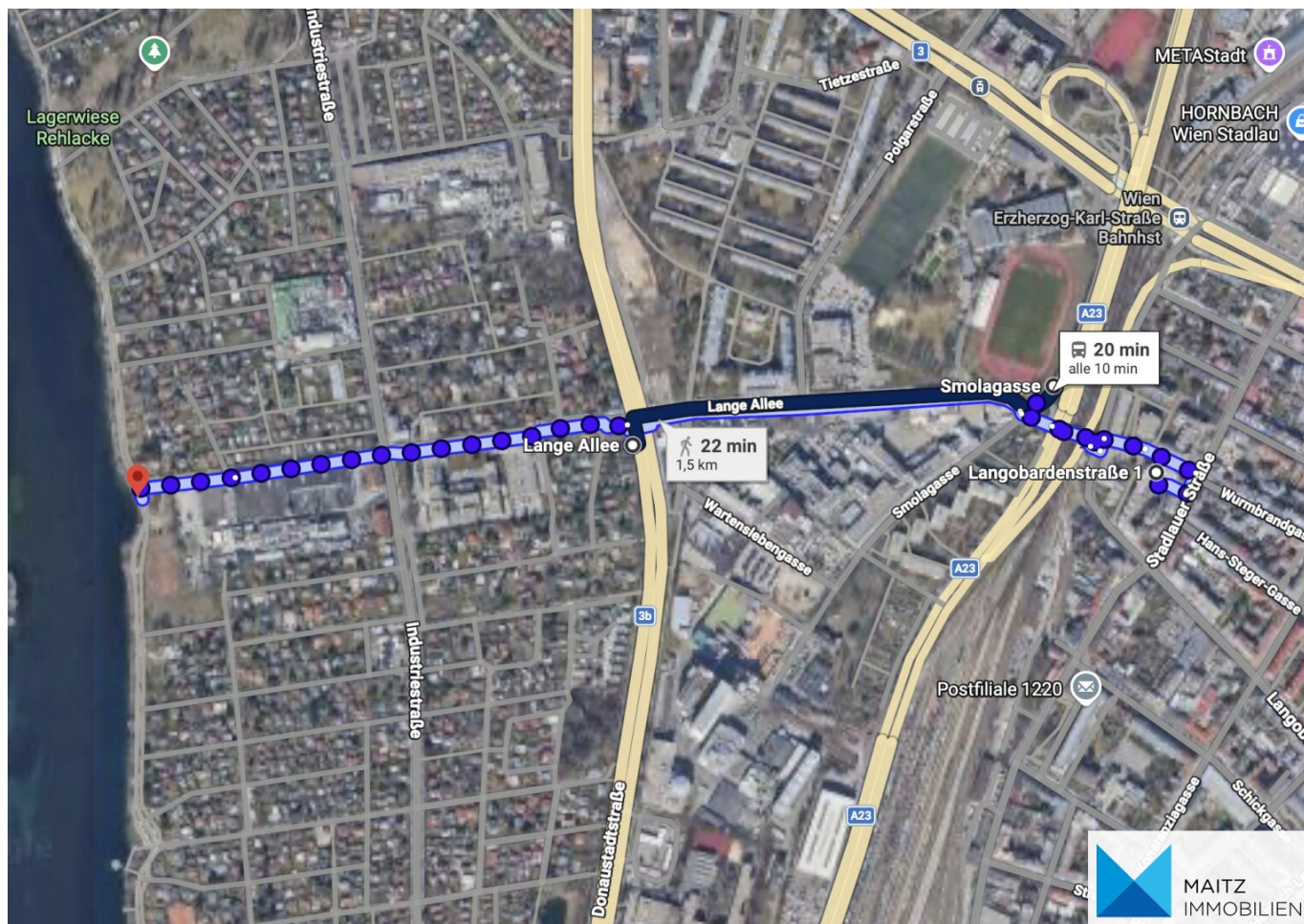


office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



MAITZ
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

English Description Below

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

Großzügige, moderne Dachgeschosswohnung mit 4 Parkettzimmern und Balkon in Stadlau, unweit Donauspital und U2 Hardeggasse.

Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer und eignet sich somit bestens für Familien mit 2 Kindern und/oder Bewohner mit Homeoffice.

Sie befindet sich in einer barrierefreien Wohnhausanlage mit 4 Etagen, verteilt auf 38 Wohnungen, und wurde **2014 errichtet**.

Der hohe energetische Standard spiegelt sich im Energieausweis wider (**Effizienzklasse B**; 43,4 kWh/m²a).

Für besonders heiße Sommertage wurde mit **Splitklimaanlagen** in sämtlichen Aufenthaltsräumen, **Innenjalousien** an den Dachflächenfenstern und **Raffstores** an der Balkonverglasung vorgesorgt.

Nebst **exzellenter Nahversorgung** (BILLA, HOFER, Ströck mit Sonntagsöffnung!, Baumarkt etc.) sowie **Familien- und Bildungseinrichtungen** (Kindergärten, diverse Volks- und Mittelschulen, insbesondere die beliebte Volksschule Wulzendorfstraße nächst U2 Hardeggasse), bietet die Lage **sehr gute Naherholungsmöglichkeiten** (Alte Donau, Obere Mühlwasser, Lobau, Donauinsel etc).

Mitarbeiter des **Donauspitals** werden den kurzen Weg zur Arbeit schätzen. Zum **Donauzentrum** sind es bloß ca. 7 Autominuten und der **Gewerbepark Stadlau** ist in 9 Autominuten (IKEA...) erreichbar, ebenso die UNO City.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. In Kürze erreich man die Stationen der U2 (Stadlau & Hardeggasse). Weiters verkehren diverse Bus-Linien, die S-Bahn (15min fußläufig mit Direktanbindung zu Hauptbahnhof) und sogar ein Zug nach Bratislava.

Der Grundriss erstreckt sich über 115,99m² zuzüglich 6,13m² Balkon:

- + Vorzimmer
- + große Wohnküche mit Wohn- & Essbereich
- + 3 Schlafzimmer (25m², 15m² & knapp 17m²)
- + Bad mit großer Walk-In-Dusche, Waschtisch mit Unterbau und Spiegel, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
- + separates WC mit Handwaschbecken
- + Abstellraum

Die Küche und Badeinrichtung (exkl. Waschmaschine) sind im Preis enthalten; sonstiges Inventar und persönlicher Hausrat sind nicht inkludiert.

Heizung/WW: Gas-Zentralheizung; Fußbodenheizung

- + Kellerabteil
- + Kinderwagen- & Fahrradabstellraum

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist optional erhältlich (€ 22.000.-). Die monatlichen Betriebskosten dafür betragen €18,41.

Verkehrsanbindung:

Bus Linien 86A, 87A,95A,96A/ 50m

Straßenbahn Linie 25/ 250m

S-Bahn Erzherzog-Karl-Straße

U2 Hardeggasse/ 750m

U2 Stadlau

Auffahrt A23 Südosttangente

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne - auch an Wochenenden und Feiertagen - telefonisch oder per Email zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Maitz Immobilientreuhand e.U. ist einseitig für den Verkäufer tätig, welcher auch alleinig die Maklerprovision entrichten wird. Der Käufer kauft provisionsfrei und steht nicht mit dem Makler in Geschäftsbeziehung.

Es ist jedoch Interessenten bei sonstigem Schadenersatz nicht gestattet, die Kaufgelegenheit eigenmächtig an Dritte weiterzugeben.

ENGLISH

Rooftop apartment in Stadlau

NO COMMISSION PAYABLE BY THE BUYER!

Spacious, modern top-floor apartment with four parquet-floored rooms and a balcony in Stadlau, close to Donauspital hospital and Hardeggasse U2 station.

The apartment offers three bedrooms, making it ideally suited to families with two children and/or people with homeoffice.

The apartment is located in a residential complex with step-free access, comprising four storeys and 38 apartments, and was **built in 2014**.

Its high standard of energy efficiency is reflected in the energy performance certificate (**energy efficiency class B; 43.4 kWh/m² per year**).

To ensure comfort on particularly hot summer days, the apartment is equipped with **split-system air conditioning** in all living rooms and bedrooms, **internal blinds** on the roof windows and **external venetian blinds** at the balcony glazing.

Public transportation access is excellent. The U2 stations (Stadlau & Hardeggasse) are just a short walk away. There are also various bus routes, the S-Bahn (15min walk with direct connection to Hauptbahnhof) , and even a train to Bratislava.

Location and local amenities

In addition to **excellent local amenities** (BILLA, HOFER, Ströck bakery (open on Sundays swell!), a DIY store and more) and **facilities for families and education** (kindergartens and various primary and lower secondary schools, particularly the popular Wulzendorfstraße primary school near Hardeggasse U2 station), the area offers **excellent opportunities for outdoor recreation** at the Alte Donau, Oberes Mühlwasser, Lobau and Donauinsel.

Employees at the **Donauspital** will appreciate the short commute to work. The **Donauzentrum** is only about a 7-minute drive away, and the **Stadlau Business Park** (IKEA...) is a 9-minute drive away, as is the **UNO City**.

The apartment offers 115.99 m² of living space plus a 6.13 m² balcony:

- Entrance hall
- Spacious open-plan kitchen with living and dining areas
- Three bedrooms measuring 25 m², 15 m² and just under 17 m²
- Bathroom with a large walk-in shower, vanity unit with storage and mirror, heated towel rail and washing machine connection
- Separate WC with a hand basin
- Storage room

The kitchen and bathroom fittings (excluding the washing machine) are included in the price. All other furniture, contents and personal belongings are excluded.

Heating and hot water: central gas system; underfloor heating.

- Basement storage compartment
- Shared storage room for pushchairs and bicycles

One underground parking space is optionally available (€ 22.000.-). The parking space currently carries monthly operating costs of EUR 18.41.

Transport connections

- Bus routes 86A, 87A, 95A and 96A: 50 m
- Tram route 25: 250 m
- Erzherzog-Karl-Straße suburban rail station
- Hardeggasse U2 station: 750 m
- Access to the A23 Südosttangente motorway

We look forward to your enquiry and are happy to assist you by telephone or email at any time, including weekends and public holidays.

Please note:

Maitz Immobilienreuehand e.U. acts solely on behalf of the seller, who alone is responsible for paying the estate agent's commission. The buyer pays no commission and does not enter into a business relationship with the estate agent.

Prospective buyers must not pass details of this purchase opportunity to third parties without authorisation; doing so may give rise to liability for damages.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap