FAMILIEN-HIT mit 2 Terrassen & 2 TG-Stellplätzen in TOP-LAGE



Objektnummer: 1538/192

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	463.000,00 €
Betriebskosten:	278,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a

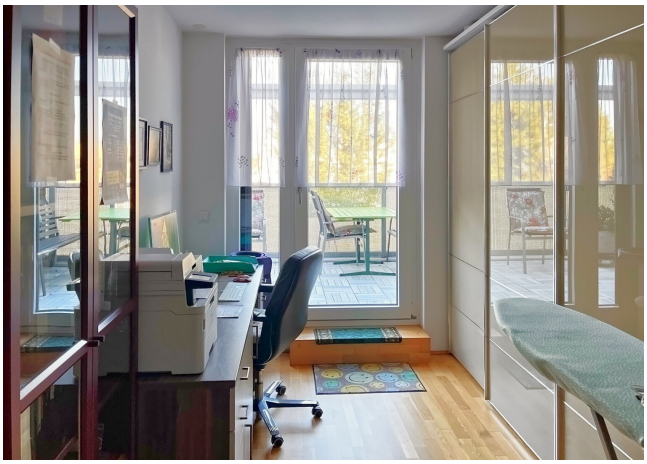

Moderner Einrichtungsvorschlag

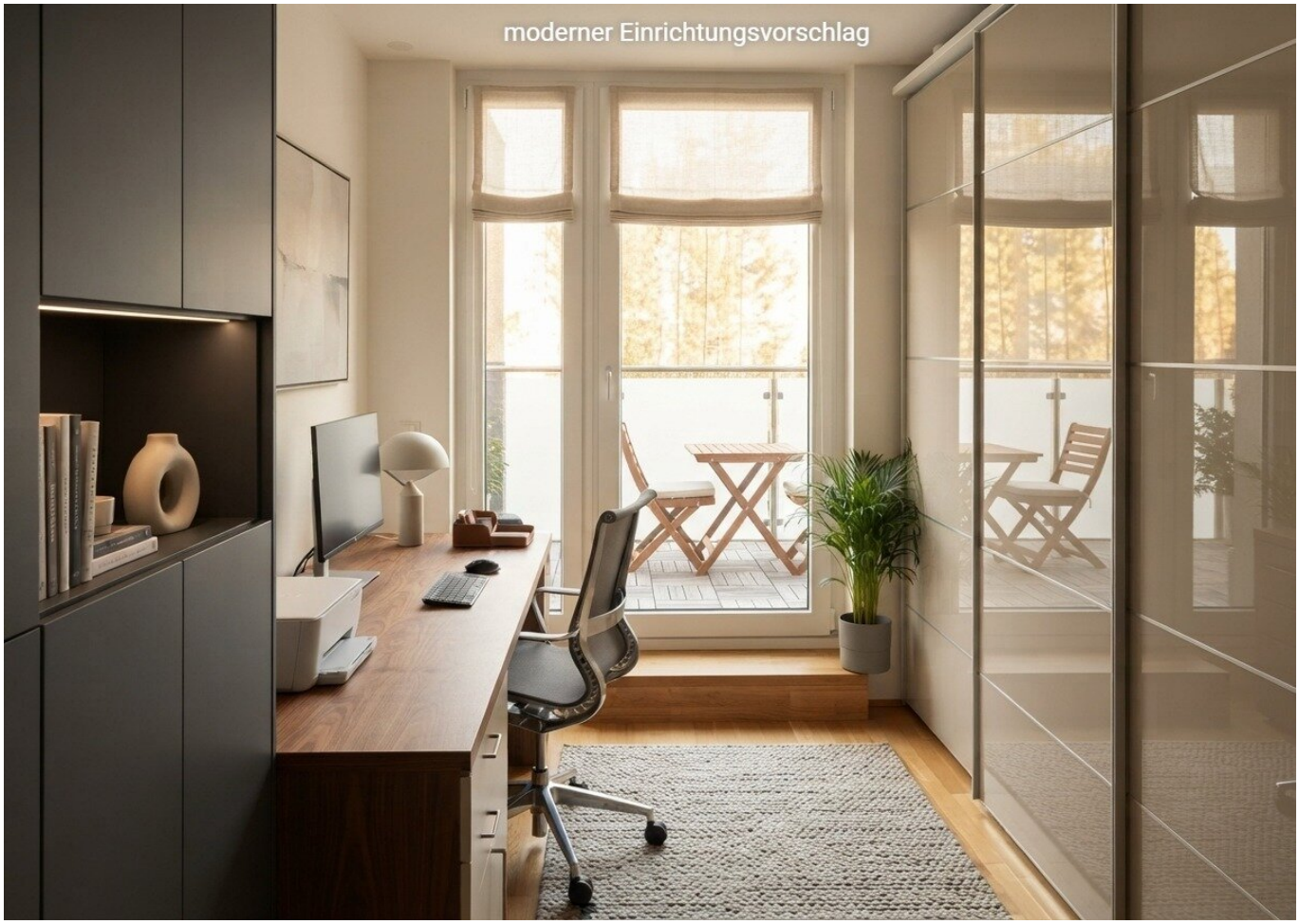


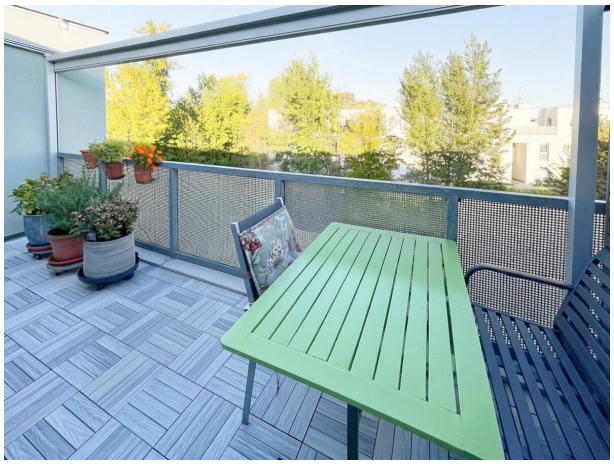









moderner Einrichtungsvorschlag









Pergola mit Dach- und Senkrechtbeschattung











NUTZFLÄCHE

93,70 m²

FREIFLÄCHEN

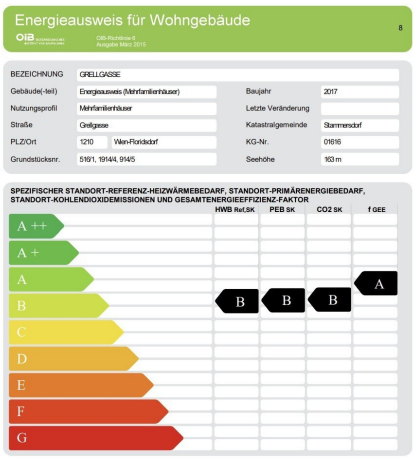
23,27 m²

2 Terrassen

RÄUME

Wohnküche	33,97 m²
Zimmer 1	12,94 m²
Zimmer 2	11,55 m²
Zimmer 3	11,22 m²
Vorraum	16,57 m²
Bad	5,01 m²
WC	1,76 m²
Abstellraum	1,84 m²
Terrasse 1	12,91 m²
Terrasse 2	10,36 m²
Kellerabteil	3,70 m²

Flächen lt. Plan bzw. Nutzwertgutachten DI Trimmel 30.08.2018. Unverbindliche Darstellung, nicht für Ausführungszwecke. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6 Ausgabe März 2015

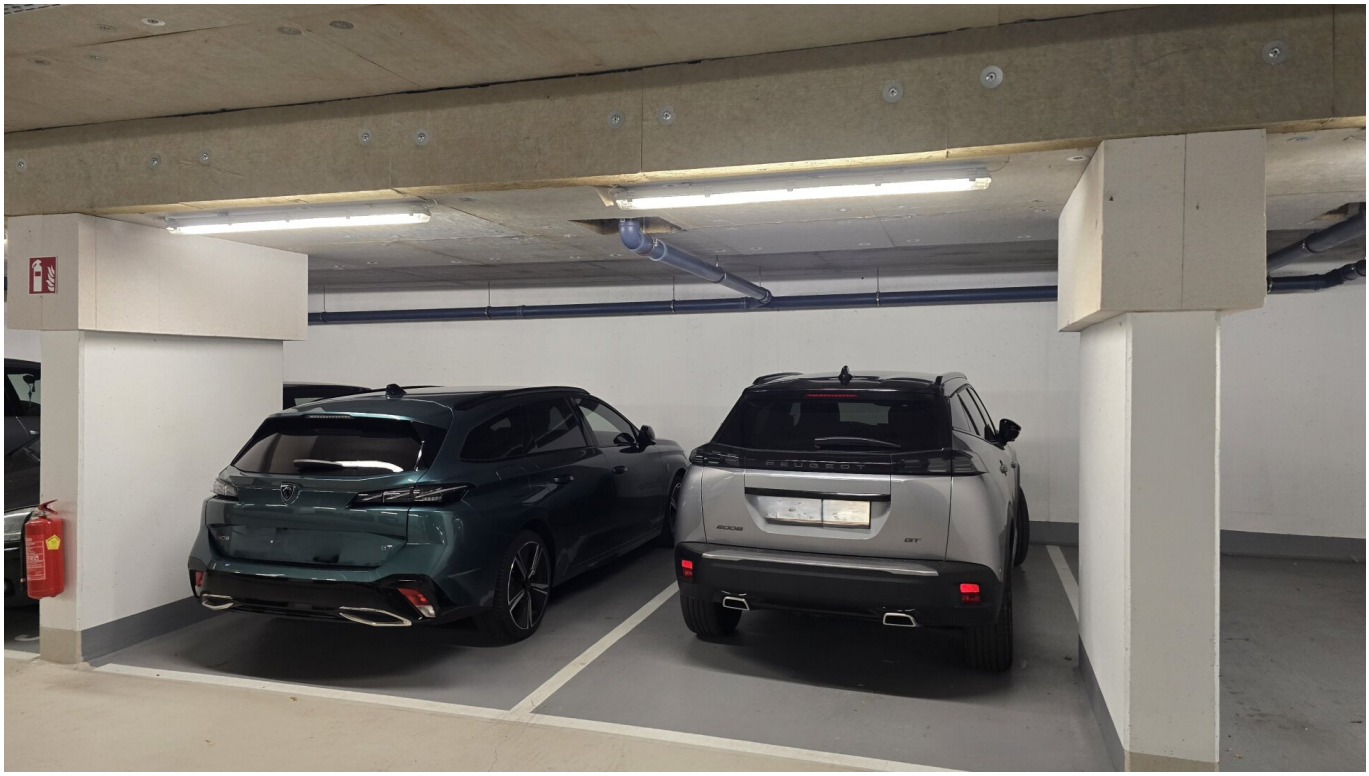
8

BEZEICHNUNG	GRELLGASSE		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Grellgasse	Katastralgemeinde	Stammersdorf
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01816
Grundstücksnr.	5191, 19144, 9145	Seehöhe	163 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				









Öffentlicher Verkehr

Bus 32A, Allissen	5 Min.
Bus 32A, Greilgasse	8 Min.
Bus 32A, Kollarzgasse	10 Min.
U1 · S Leopoldau	32A direkt

Nahversorgung

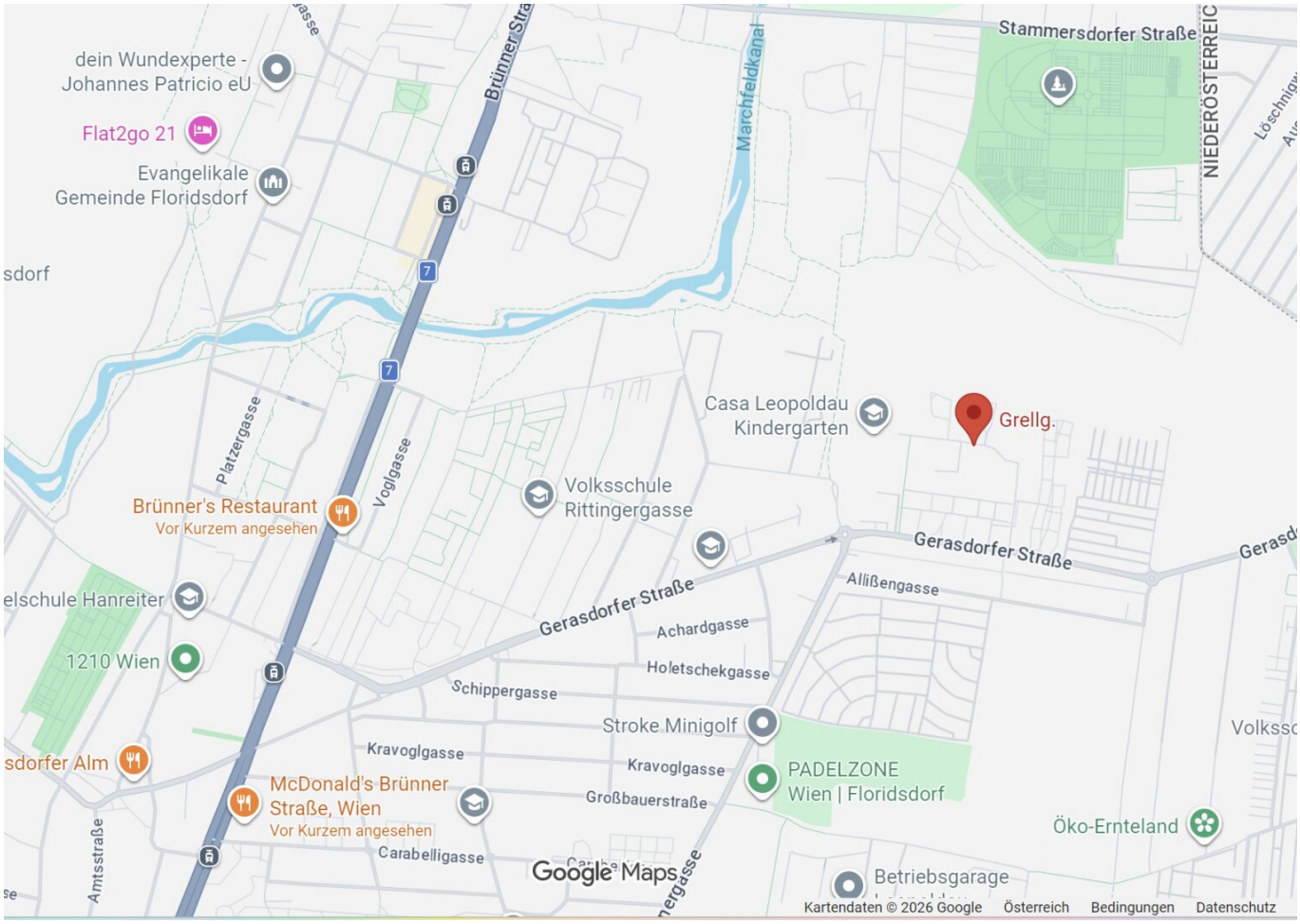
Supermarkt (Billa)	5 Min.
Supermarkt (Hofer)	6 Min.
Eissalon Dolce Vita	8 Min.

Bildung

Kindergarten Kinderfreunde	4 Min.
BOKU Wien, Versuchszentrum Jedlersdorf	6 Min.
Ella-Lingens-Gymnasium (AHS)	8 Min.

Grün & Freizeit

Stadtwildnis Gerasdorfer Straße	2 Min.
Alma-Rosé-Park	2 Min.
Spielplatz	3 Min.
Sportplatz	5 Min.



GOHN Immobilien

Objektbeschreibung

Ein Zuhause für die ganze Familie – mit Freiraum auf den Terrassen zum Wohlfühlen.

Drei eigene Zimmer und eine 34 m² große Wohnküche als gemeinsamer Mittelpunkt: Hier hat jeder seinen Rückzugsort, und alle haben Platz zum Zusammensein. Gefrühstückt wird in der Morgensonne auf der Ost-Terrasse, der Tag klingt mit Abendsonne auf der West-Terrasse aus. Im Innenhof der Anlage gibt es zwei Spielplätze für Klein und Groß.

Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: https://floorfy.com/tour/2762273

RAUMAUFTEILUNG (ca. 94m² Wohnfläche):

- Wohnküche ca. 34m² mit U-Küche
- 3 separat begehbare Zimmer mit ca. 11–13m²
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC
- Abstellraum und großzügiger Vorraum
- Ost-Terrasse ca. 13m² mit Pergola, Zugang aus allen drei Zimmern
- West-Terrasse ca. 10m², Zugang aus der Wohnküche
- Kellerabteil ebenfalls vorhanden

AUSSTATTUNG:

- Neubau 2017, Top-Zustand

- Dachgeschoß (2. Etage), Lift bis in die Tiefgarage
- Fußbodenheizung, Raumthermostate mit Zeitprogramm
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- HWB 34,30 kWh/m²a | fGEE 0,80

KOSTEN & ÜBERGABE:

- Betriebskosten inkl. Rücklage und Verwaltung: 278,04 € brutto/Monat
    - Heizung und Warmwasser werden separat abgerechnet
- zwei Tiefgaragenplätze mit jeweils nur 37,52€ Instandhaltungskosten
- Übergabe per 31.03.2027 möglich

Hinweis: Zwei Tiefgaragenstellplätze werden separat zum Kaufpreis von je €25.000 angeboten.

Vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Diese Familienwohnung freut sich auf neue Eigentümer!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.