BALKONTRAUM NAHE ALTE DONAU: Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz

Objektnummer: 1445

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

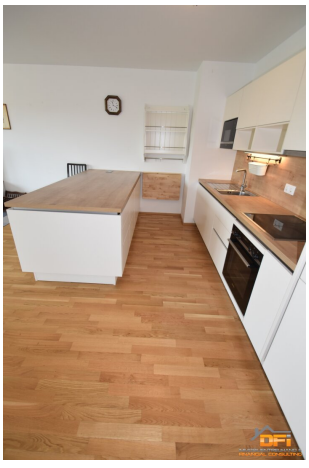
Zahlen, Daten, Fakten

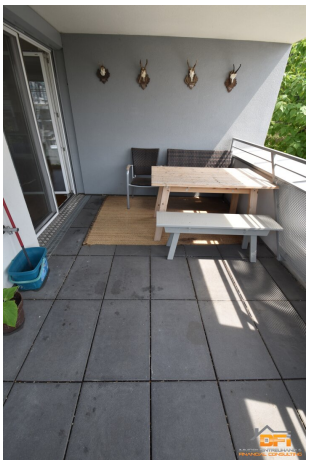
Adresse	Rehlackenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,14 m²
Gesamtfläche:	118,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	26,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	214,85 €
USt.:	21,49 €

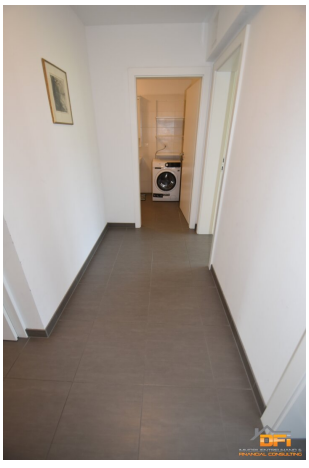
Provisionsangabe:

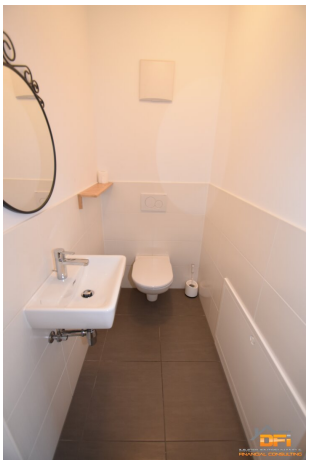
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

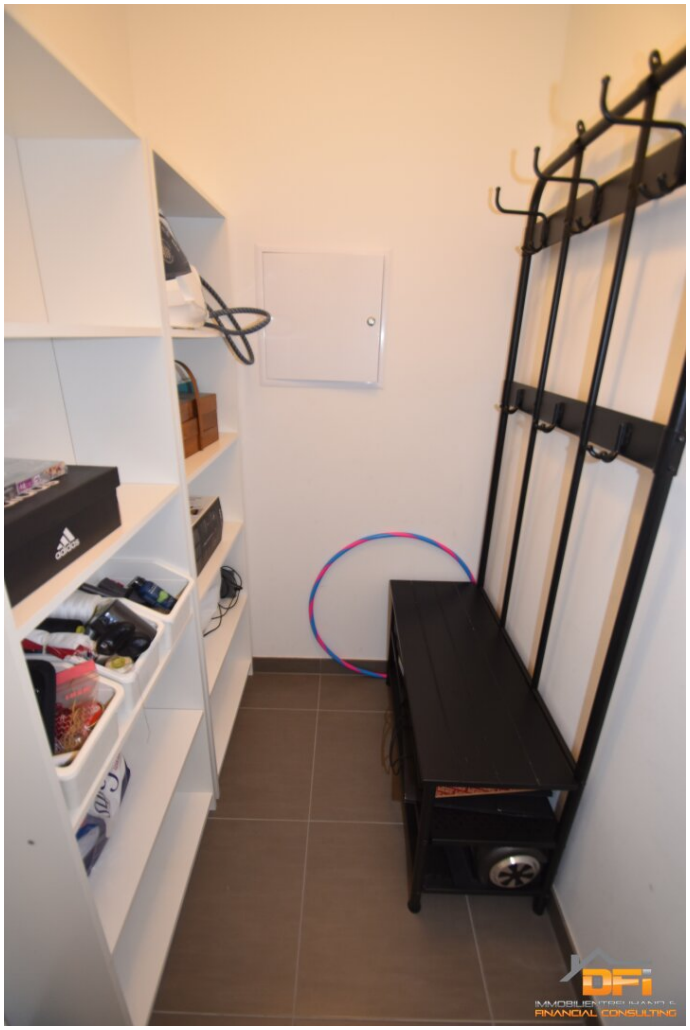
Ihr Ansprechpartner



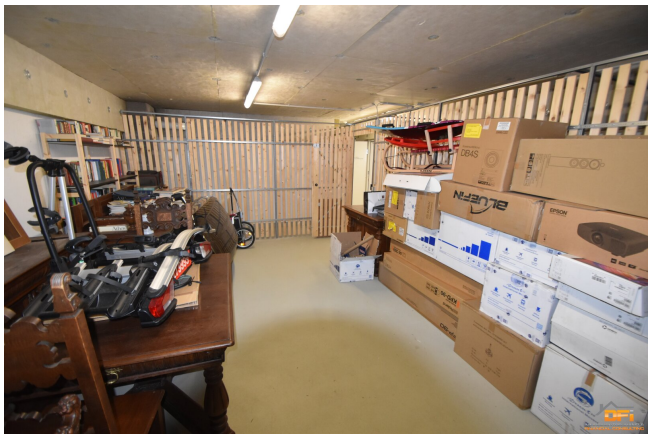


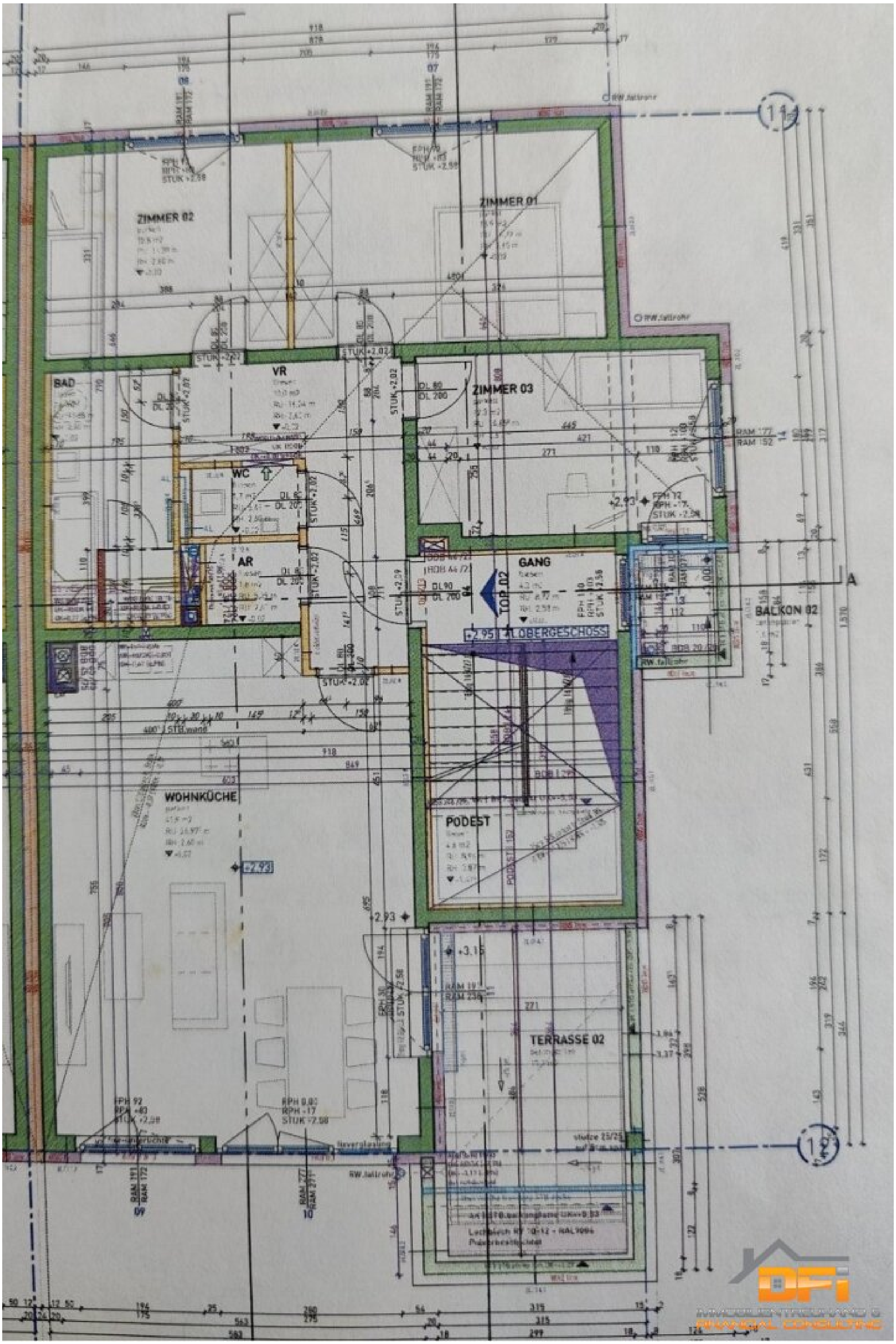


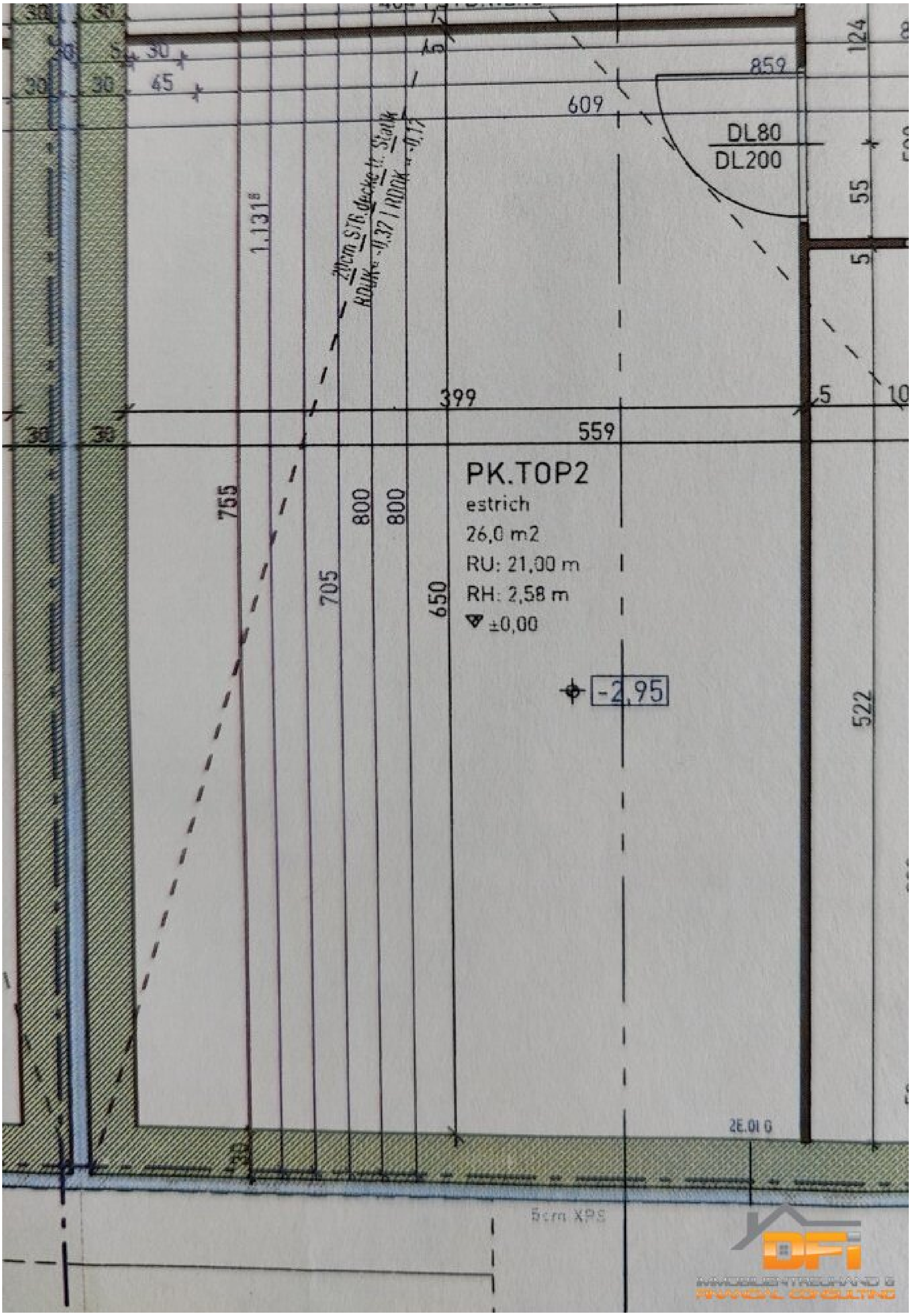




HAINO
GROUP
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING




ZIMMER 02
ZIMMER 01
VR
ZIMMER 03
BAD
WC
AR
GANG
TOP 02
BALKON 02
WOHNKÜCHE
PODEST
TERRASSE 02


PK.TOP2
estrich
26,0 m2
RU: 21,00 m
RH: 2,58 m
±0,00
-2,95
DL80
DL200
399
559
609
859
755
800
800
705
650
522
124
55
5
30
45
5cm XPS
2E.01 G

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Neuwertige 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Klimaanlage, 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz nahe der alten Donau

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß** eines **Neubaus (Bj. ca. 2018)** und bietet auf **rd. 104m² Wohnfläche zggl. Balkon/Terrassen (gesamt rd. 14,8m²)** alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Gang, Toilette mit Handwaschbecken, großes Badezimmer mit Dusche UND Wanne sowie Waschmaschinenanschluss, großes Wohnzimmer mit integrierter Küche (ausgestattet) und Ausgang auf den Balkon, 3 zentral begehbare Schlafzimmer (1 davon mit eigenem Balkon), Abstellraum

Vorraum/Gang (rd. 10m²): Das Vorzimmer ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Dieser Bereich ist mit **Parkettboden** ausgestattet.

Wohnzimmer mit Küche (rd. 42m²): Das mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer hat einen **großzügigen Schnitt** und bietet neben einem Wohn-/Essbereich auch genug Raum für die bereits vorhandene und **voll ausgestattete Einbauküche**. Außerdem ist dieser Raum mit einer **Klimaanlage** ausgestattet. Von hier ist auch der **große Balkon** begehbar.

3 zentral begehbare Schlafzimmer (rd. 12,3m², 12,8m² und 15,9m²): Alle 3 Zimmer sind zentral begehbar und ebenfalls mit **Parkettboden** und einer **Klimaanlage** ausgestattet. 1 Schlafzimmer verfügt sogar über einen eigenen **Balkon**.

Badezimmer (rd. 7,6m²): Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt neben einer **Badewanne** auch über eine **Dusche**, einen **Waschmaschinenanschluss** und einen

Handtuchheizkörper.

WC (rd. 1,7m²): Die Toilette ist ebenfalls modern verfliest und vom Vorraum aus begehbar. Es verfügt auch über ein **Handwaschbecken**.

Abstellraum (rd. 1,8m²): Der Abstellraum ist gut geschnitten und bietet genug Stauraum für Regale. Er ist direkt vom Vorraum/Gang aus zu erreichen.

2 Balkone/Terrassen (rd. 13,2m² und 1,6m²): Die beiden Balkone sind beide **nach Südosten ausgerichtet**. Der große Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar, den kleinere Balkon erreicht man über eines der drei Schlafzimmer.

Alle Wohnräume sind mit hellem **Parkettboden** ausgestattet.

Durch die gute Ausrichtung und die großen Fenster ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**.

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Fernwärmeheizung**.

Zur Wohnung zugehörig ist ein **rd. 26m² großes Kellerabteil**.

Ein **eigener Parkplatz** auf dem Grundstück ist ebenfalls in diesem Angebot **inkludiert**.

Im Haus gibt es einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum.

Sie haben hier die Möglichkeit die Wohnung schon vorab virtuell zu besichtigen. Unter nachfolgendem Link können Sie diese aufrufen: https://my.matterport.com/show/?m=FzHKkwMNwm9

Das ggstl. Objekt befindet sich auf einem **Baurechtsgrund** des Stiftes Klosterneuburg.

Der aktuell zur Vorschreibung gelangende Bauzins beträgt rd. EUR 389,47 pro Monat. Die Vorschreibung hierzu erfolgt halbjährlich.

Dieser Betrag ist in den monatlichen Betriebskosten daher nicht inkludiert.

Zusammenfassend nochmals die **wichtigsten Eckdaten**:

- Neubau (Bj. ca. 2018)
- Rd. 104m² Wohnfläche zzgl. Balkon/Terrasse (rd. 14,8m²) sowie riesigem Kellerabteil (rd. 26m²) und Parkplatz (rd. 13,8m²)
- 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Fernwärmeheizung
- Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg
- Traumlage nahe der Alten Donau

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 93A: rd. 4 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 25: rd. 4 Gehminuten entfernt

Die Kaufvertragserrichtung muss über die RA-Kanzlei Dr. Klaus Maleschitz in 1130 Wien,

Aufhofstraße 4 erfolgen.

Die Gebühren hierfür betragen inkl. Treuhandschaft 1 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap