

**Bezugsfertig - Niedrige Energiekosten - Kein
Bauträgerrisiko**



Objektnummer: 7311/402

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,35 m ²
Nutzfläche:	65,98 m ²
Gesamtfläche:	95,98 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	151,06 €
USt.:	15,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

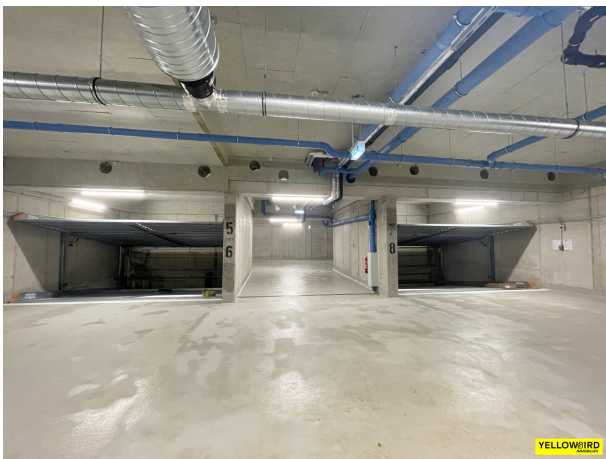


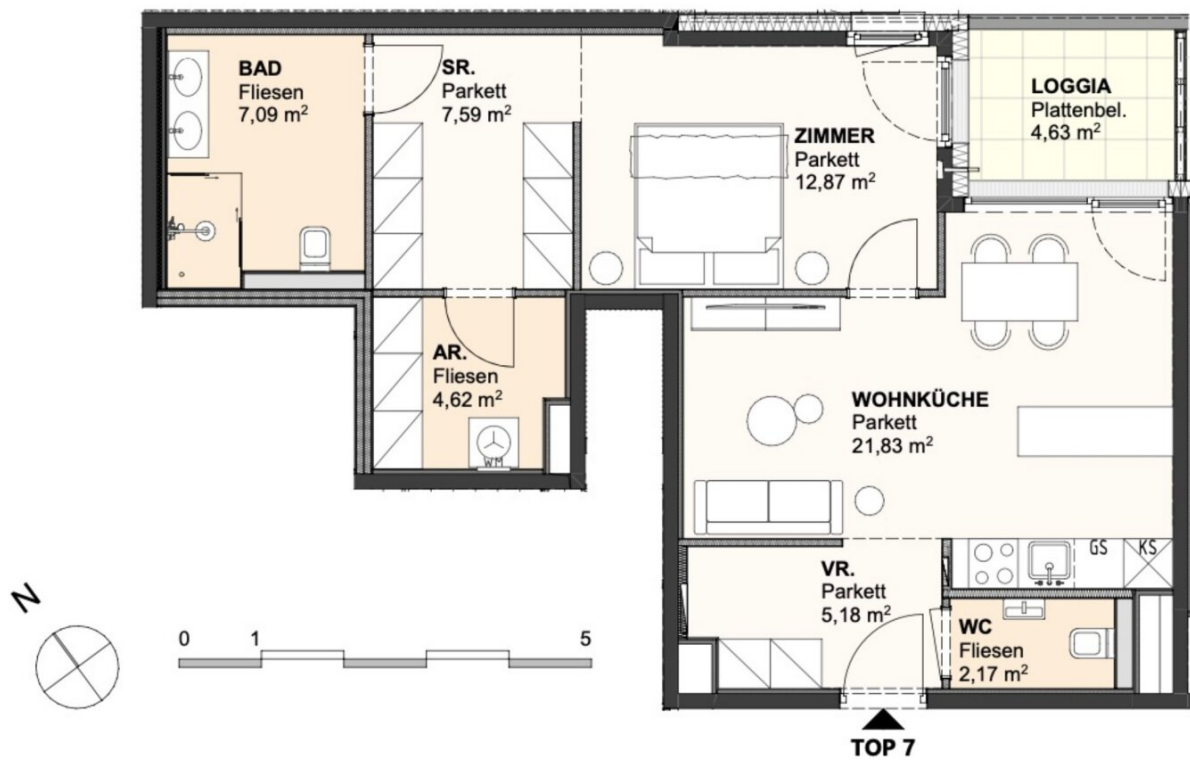
Emilio Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3









Objektbeschreibung

Hochwertige Bauweise trifft dank Tiefenbohrung auf äußerst niedrige Energiekosten!

Hier stehen auf insgesamt 5 Regelgeschossen und 2 Dachgeschossen 37 durchdachte Eigentumswohnungen sofort zur Verfügung.

Dank geothermischer Tiefenbohrungen profitieren Sie von äußerst niedrigen Energiekosten und werden daher kaum von den schwankenden Energiepreisen beeinflusst. Großzügige Freiflächen, inklusive einer gemeinschaftlichen Dachterrasse, bieten zusätzlichen Wohnkomfort und Erholungsraum.

Mit 19 Autoparkplätzen ist für ausreichend Stellfläche gesorgt. Ein weiteres Plus: Für Sie besteht kein Bauträgerrisiko, da das Projekt bereits fertiggestellt wurde und es somit zu keiner Bauruine kommen kann. Die großartige Infrastruktur mit sämtlichen Nahversorgern in unmittelbarer Nähe und die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Wiens garantieren eine hohe Lebensqualität und Mobilität. Diese Wohnungen vereinen modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Erreichbarkeit. Dank einer Kooperation mit einem namhaften Küchenhersteller, können wir Ihnen ein besonders günstiges Angebot für eine Küche organisieren.

Facts zur Wohnung:

- Erdgeschoss
- 2 Zimmer
- 61,35 m² Wohnfläche
- 4,63 m² Loggia
- Ausrichtung: NO
- Betriebskosten: EUR 151,06 zzgl. 20% Ust.
- Reparaturrücklage: EUR 36,78

Kosten:

- **Kaufpreis:** EUR 429.000,-
- **Kaufpreis Einzelparker:** EUR 30.000,- (AP: EUR 26.645,-)
- **Kaufpreis Doppelparker:** EUR 20.000,- (AP: EUR 17.763,-)
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 381.026,- (exkl. 20 % USt.)
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 15.444,- inkl. 20 % USt.)

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Vertragserrichtung: 2 % zzgl. USt. und Barauslagen Öffentliche Notare Pfeffer & Richter**
- **Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen
Besichtigungstermin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG
(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap