

**CITY GATE: 4 Zimmer Wohnung mit Balkon in direkter  
U-BAHN LAGE !!**



**Objektnummer: 3445**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,51
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	144,62 €
USt.:	17,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

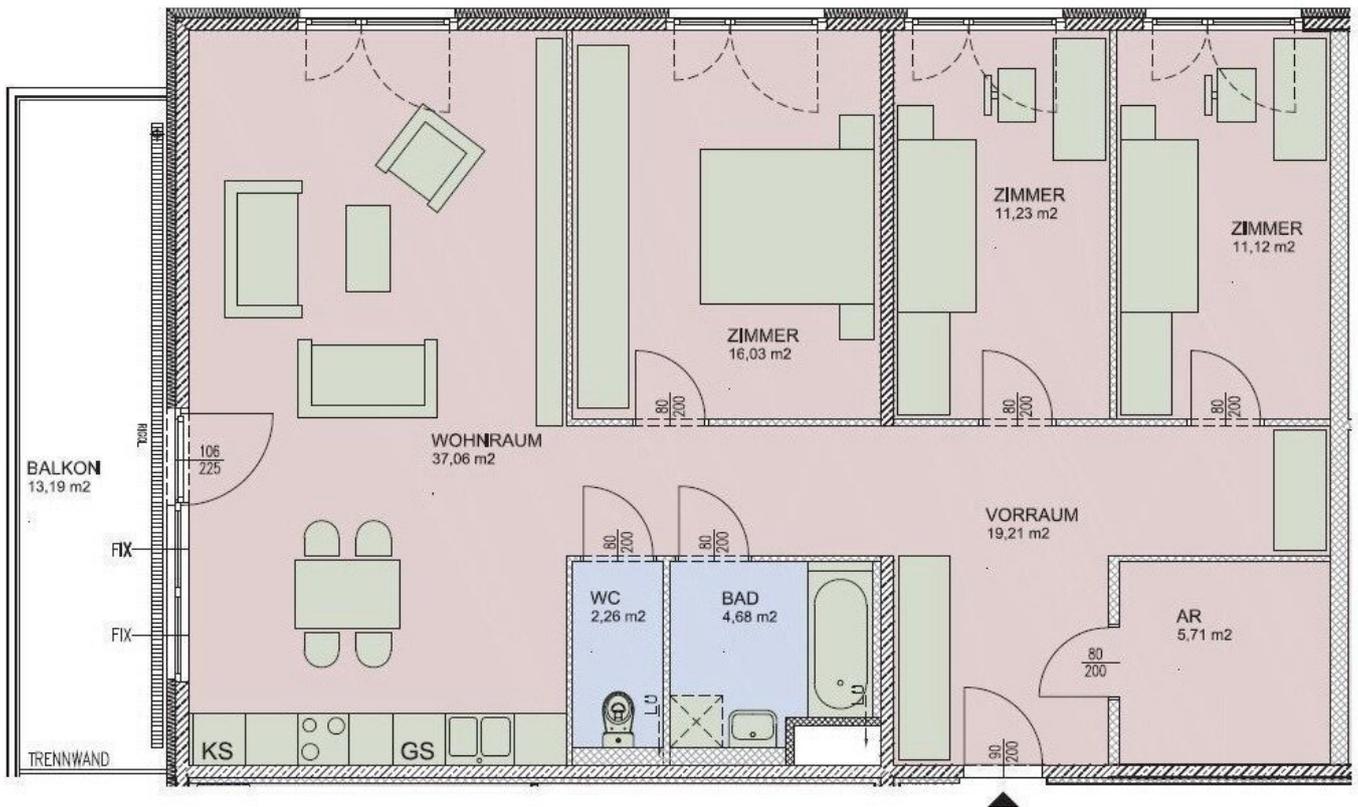
## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

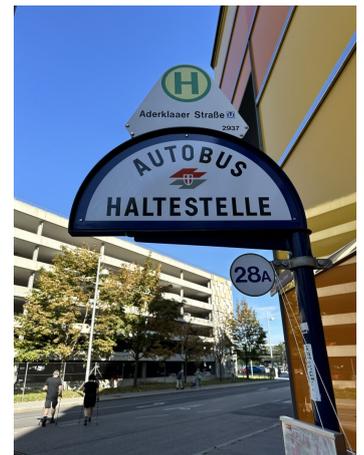
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE



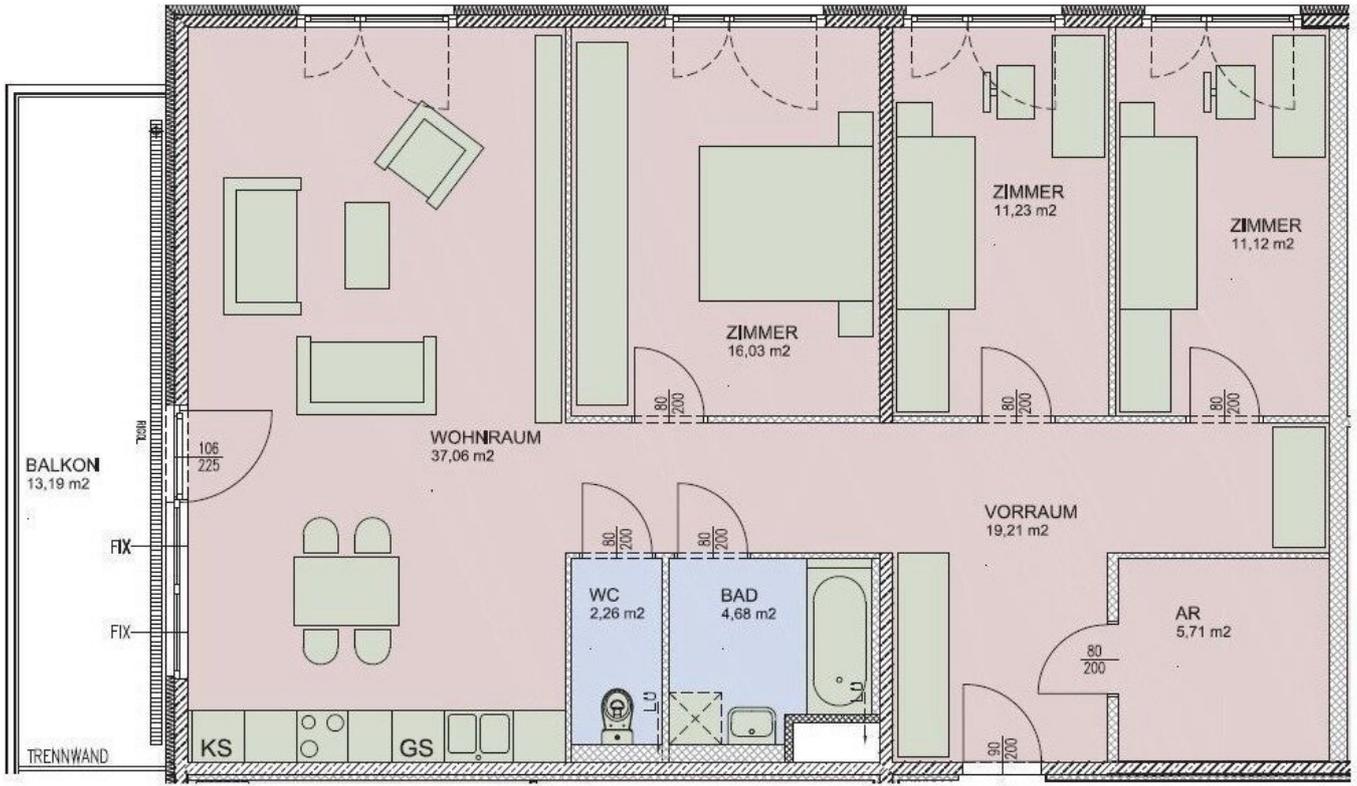






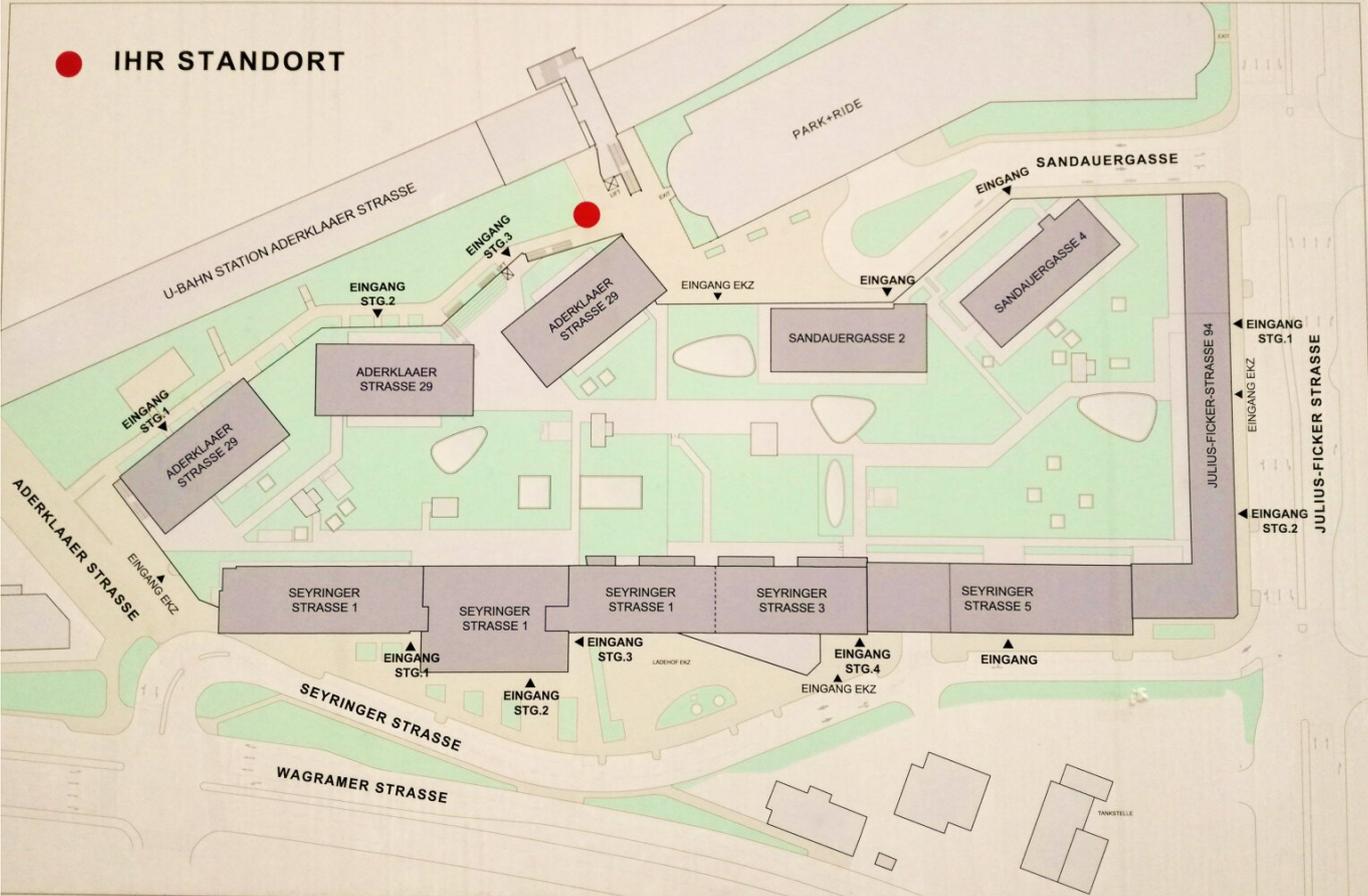






# ORIENTIERUNGSPLAN CITYGATE

● IHR STANDORT



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine 4 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon!**

**Es erwartet Sie eine sehr schöne Wohnung!**

### **Ausstattung:**

Sicherheitstür, Videogegensprechanlage, Rauchmelder, 3-fach Verglasung der Fenster, Balkon, Kellerabteil.

Die Wohnung ist sehr modern und die Küche mit Markengeräten ausgestattet.

Der Wohnraum und die Schlafzimmer sind mit Parkett verlegt. Die Sanitärräume sind sauber verflies.

Die Wohnung ist modern und neuwertig und verfügt über eine großzügige Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette, ein Abstellraum, Vorraum mit Garderobenplatz, Gegensprechanlage, Sicherheitstür und ein Balkon südwestlich ausgerichtet.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 107,3 m<sup>2</sup> plus 13,19 m<sup>2</sup> Balkon.

Alle Zimmer sind separat begehbar: Vorzimmer, Wohnküche, die Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und die Toilette.

Anschlüsse: Internet, TV, SAT, Telefon vorhanden.

Eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern steht den Hausbewohnern zur Verfügung.

Die jüngeren Bewohner können ihre Zeit in einem eigenen Spielbereich im Haus verbringen.

Kellerabteile, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein Hochgeschwindigkeitslift befinden sich im Haus.

Kinderspielplatz im Haus und in der Hausanlage (outdoor und indoor).

Tagsüber gratis parken in der Hauseigenen Garage.

Kindergarten, Spielplätze, sehr gute Infrastruktur und viele internationale Firmen in der Umgebung (BMW, etc.).

Garagenstellplätze können gegen Aufpreis hinzugemietet oder dazugekauft werden.

### **Lage:**

Sandauergasse; Julius Ficker-Str., Aderklaaer Str.; Seyringer Straße,

U-Bahn-Station Aderklaaer Straße U1 - Verbindung zum Stadtzentrum - Stephansplatz etc.

Ein Einkaufszentrum befindet sich im selben Haus mit 45 Geschäftslokalen, U-Bahn vor der Tür, Büros, Kindergarten, Grüne Anlagen, Spielplätze...

Busse: 25 A und 27 A, Einkaufszentrum im Haus; 4 U- Bahn-Stationen zur Alten Donau. nur 2 U-Bahn-Stationen zu Gerasdorf.

Auto: Exit „Rautenweg“ der S2 nur 2 Kilometer entfernt.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: ab € 599.000,-- (privates Bieterverfahren = das Höchstgebot bekommt den Zuschlag nach Kaufanbotslegung);

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP

Grundbucheintragug: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Treuhand: 1,2 % vom KP + 20% MwSt.

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

### **Kontakt:**

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herr Paunovic Radisa: **+43 / 664 - 404 15 47** oder auch per Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap