

**NEUBAU! Dachwohnung 87m² + 62m²-Dachterrasse | AM
SPITZ, FLORIDSDORF | 360°Blick über Dächer**



Objektnummer: 9536

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	171,74 €
USt.:	20,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

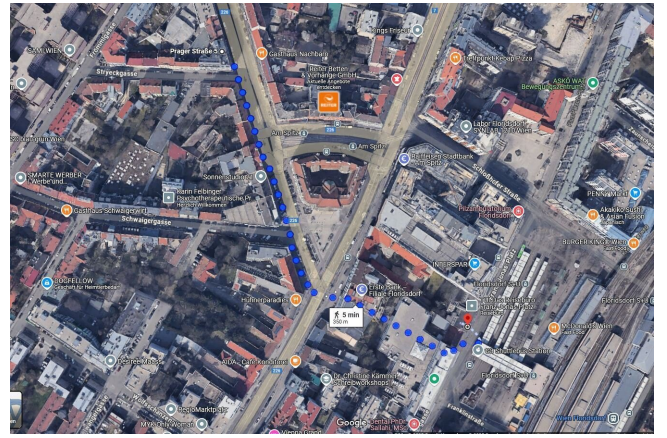
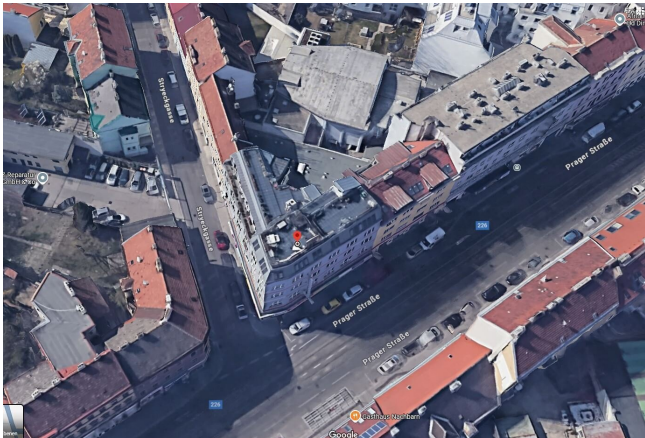
Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Neubau-Dachterrassenwohnung in Floridsdorfer Bestlage mit 360° Panorama-Fernblick in alle Windrichtungen

Wohnfläche 87,26 m² + Dachterrasse 62,77 m² (gewichtete Fläche 108 m² = € 3.700/m²)

Zentrale Lage: Direktnähe 'Am Spitz', in der Prager Straße 5 / Bahnhof Floridsdorf 5 Gehminuten oder 350 m: S-Bahn, U6, Straßenbahnlinien 2, 25, 26, Autobuslinie 28A, 29A, 34A. Die Prager Straße wurde vor dem Haus vor kurzem in eine Einbahn umgestaltet, daher auch kein störender Verkehrslärm.

Die Wohnung verfügt über eine Dachterrasse mit 360 Grad Panorama-Fernblick über die Dächer Wiens. Freiluftdusche (Wasser und Strom auf der Terrasse).

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und gilt als Neubauwohnung 2010 errichtet ohne Förderungen. Wenn man sie einmal vermieten will, gilt FREIE MIETZINSBILDUNG.

Die Wohnung hat keine störenden Schrägwände und hohe Räume - was bei einer Dachterrassenwohnung eher selten ist. Fenster welche eine wahre Lichtflut in die Räume lassen. Sehr hell!

Alle Räume sind vom zentralen Vorzimmer aus begehbar.

Großzügige Wohnküche mit 33,60 m² mit ausreichend Platz für eine Couchecke UND Eßtischgarnitur.

2 weitere Zimmer (17,28 und 18,76 m²)

Badezimmer und getrenntes WC.

Hochwertige Geräte in der Küche.

Ausstattung:

sehr gepflegte Parketten in allen Zimmern

dreifach verglaste Holzkipfenster

Elektrische Außenjalousien - Betrieb mittels Solar-Akkus

Beheizung: Gasetagenheizung (Vaillant-Kombitherme)

2 m² Dusche mit verfliesem Sockel

GROHE-Designer-Armaturen

Die Küche ist mit Siemens-Geräten ausgestattet

trockenes Kellerabteil

Um die Ecke kann man günstig einen Garagenplatz mieten

Monatl. Kosten insgesamt € 308,65

Rücklage: € 74,40

Rücklage Lift: € 8,88

Betriebskostenkonto allgemein: € 171,74

Lift-BK-Akonto: € 33,14

10% USt: € 20,49

Kaufpreis € 399.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandschaft 1% + 20 % USt des Kaufpreises oder Kosten Ihres Notars

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek. **Gerne auch am Wochenende, Samstag oder Sonntags.**

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap