

**Top-moderne, hochwertig ausgestattete Neubauwohnung
mit 2 Balkonen und Grünblick!!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_7253

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

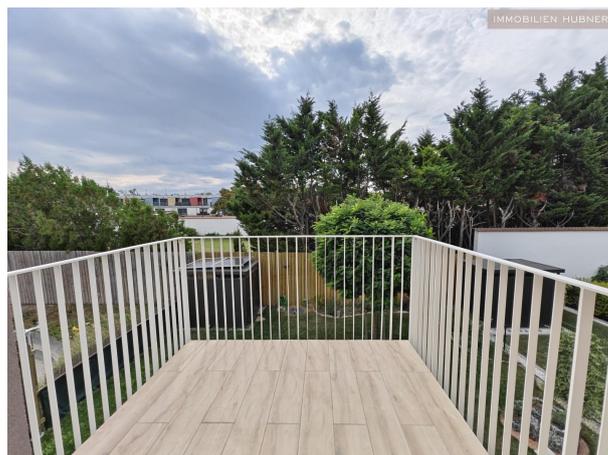
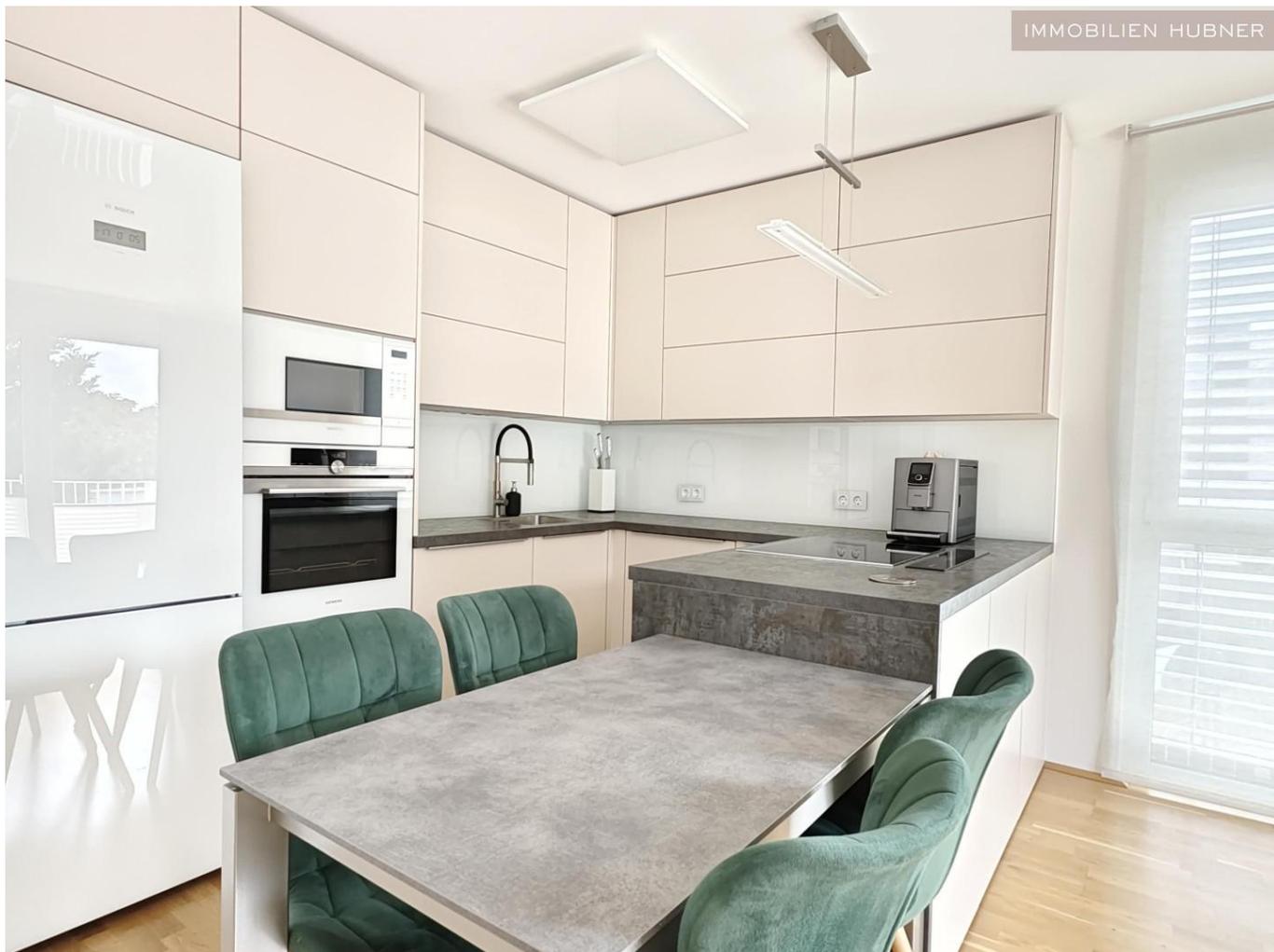
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien



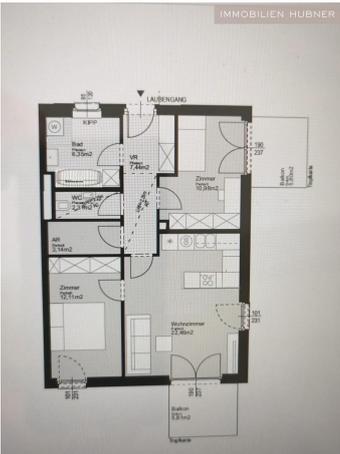














Objektbeschreibung

Breitenleer Straße! Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Neubauwohnung (64,79m²)! 2 fantastische Balkone mit einer Gesamtfläche von 11,61m² und Süd- bzw. West-Ausrichtung! Hochwertige, liebevoll ausgewählte Ausstattung! Mit dem großzügigen Aufzug erreichen Sie barrierefrei das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil. In der hauseigenen Tiefgarage steht Ihnen Stellplatz 9 zur Verfügung. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt EUR 20.000,--. Für die Innenausstattung stellen sich die Verkäufer darüber hinaus eine Ablöse in der Höhe von EUR 30.000,-- vor. Quasi vor dem Haus hält die Autobuslinie 24a. Die U-Bahnlinien U1 und U2 sind mit dem Bus in 10 Minuten oder auch mit dem Fahrrad gut und sicher erreichbar. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause finden! RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum und Gang (7,44m²) • Wohnzimmer mit offener Küche (22,46m²) • Schlafzimmer (12,11m²) • Zimmer (10,98m²) • Bad mit Badewanne inkl. Duschköglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper (6,35m²) • WC mit Waschbecken (2,3m²) • Abstellraum (3,14m²) • Balkon südseitig (5,80m²) • Balkon westseitig (Abendsonne) (5,81m²) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • Kategorie Neubau - auch als Investment interessant. Im Falle einer Vermietung gibt es keine Einschränkung des Mietzinses. • mit viel Zeit und Liebe zum Detail von den Verkäufern ausgestattet • die Ausstattung wurde hochwertiger als die vom Bauträger vorgegebene Standard-Einrichtung gewählt • Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!) • sehr hell und freundlich • Panorama-Fenster und Balkontüren • 3-fach verglaste Thermofenster/-balkontüren • Außenrollläden • fabelhafter Ausblick • Sicherheitseingangstür • hochwertiger Parkettboden (Eiche) • moderne Tischler-Küche mit lackierten Fronten und hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug und Spüle), Neupreis über EUR 30.000,-- • hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC • sehr gute Raumaufteilung • Ausrichtung der Wohnung nach 3 Seiten (Ost, Süd, West) • Balkone nach Süden und Westen orientiert • Fliesenboden auf beiden Balkonen • effizienter Grundriss • großzügiger Abstellraum • viel Platz auch im wunderschönen Tageslicht-Badezimmer • separates WC mit Villeroy & Boch - Ausstattung • frostsicherer Wasseranschluss auf jeder Außenfläche • Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum • großzügige Aufzüge • Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit • sehr gute Energiekennzahlen • freundliche und ruhige Nachbarschaft • Stellplatz Nr. 9 EUR 20.000,-- UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR • Billa, Ströck in Gehdistanz • zahlreiche Wanderwege - wie zum Beispiel Stadtwanderweg 10 • viele Radwege und Laufstrecken starten in unmittelbarer Nähe • Naherholungsgebiet Teich Hirschstetten • gute Erreichbarkeit in die Innenstadt mit U2 oder U1 • viele Obstgärten mit Äpfeln, Trauben und Kirschen sowie Erdbeerbelder. • reizvolle landschaftliche Umgebung mit einigen wunderschöne Seen. • für berufliche Möglichkeiten und Investitionen bietet sich ein neuer, großzügig angelegter Businesspark, der im Gewerbepark Kagran entsteht SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Autobuslinie: 24A, 85A, 97A, • Straßenbahnlinie: 26 • Regionalbus: 540, 595 • U-Bahn: U1 Kagran (ca. 11min mit Linie 24a) oder mit dem Fahrrad • U-Bahn: U2 Aspern (ca. 10min mit Linie 97A) oder mit dem Fahrrad • S-Bahn: S80 • ÖBB: REX8 GÜNSTIGE MONATLICHE KOSTEN • Betriebskosten Wohnung EUR 94,34 zzzg • Betriebskosten Lift EUR 8,16 • anteilige

Umsatzsteuer (10%) EUR 10,25 • Reparaturrücklage EUR 26,88 • Reparaturrücklage Lift EUR 3,15 • Betriebskosten Garage EUR 5,30 zzgl. 20% USt • Reparaturrücklage Garage EUR 0,95 • Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Energiedienstleister nach Wahl) • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä. Der Stand der Rücklage beträgt aktuell ca. + € 5.800,--. Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! IHR MAKLER Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 35.49

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Faktor Gesam0.77

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor A

Gesamtenergi

eeffizienz: