

## Reihenhaus auf 3 Ebenen



1.Terrasse 1 mit Hauseingang

**Objektnummer: 2279\_2702**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefan Bouvier**

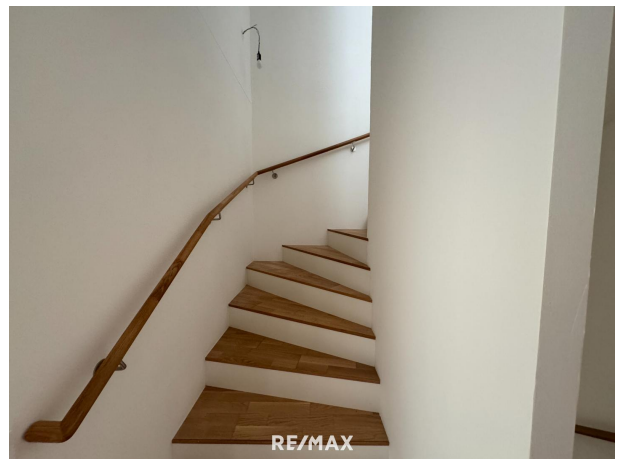
RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

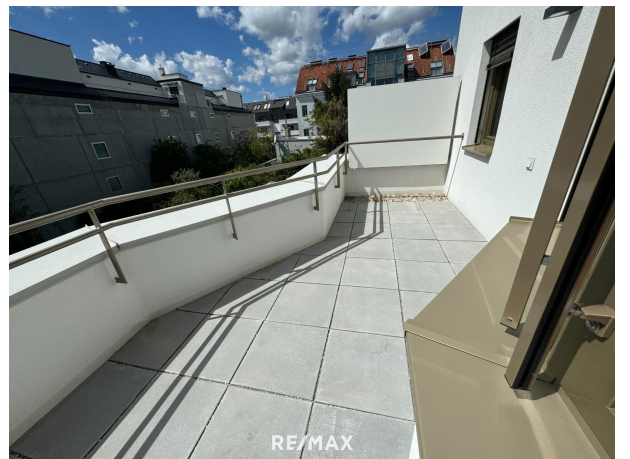
H +43 664 42 33 438  
F +43 1 886 05 72

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











## Objektbeschreibung

Townhouse mit Terasse und kleinem Garten, KFZ-STELLPLATZ möglich- KOMBINATION aus VORSTADTLAGE und GUTER VERKEHRSANBINDUNG PROVISIONSFREI für den Käufer, der Abgeber zahlt die Käuferprovision Das Projekt wurde auf Eigengrund gebaut und ist ideal für Anleger und Eigennutzer geeignet! PREIS für EIGENNUTZER : € 529.000,- inkl. Küche; Ein GARAGENPLATZ kann für € 27.500,- dazu erworben werden. Im Erdgeschoß befindet sich eine 26 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf eine Terasse und einen kleinen Eigengarten, ein Abstellraum, Vorzimmer und Toilette. Der 1.Stock verfügt über 2 Zimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Das 3. Zimmer ist im 2. Stock, von hier kommt man auf die ca. 10 m<sup>2</sup> große Terasse. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Bad mit Dusche und Toilette. Zu der Immobilie gehört auch ein Kellerabteil. Die Wärmegewinnung wird bei diesem Objekt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme, Tiefenbohrung) erfolgen und bietet damit eine besonders nachhaltige Form der Energiegewinnung. PROJEKTbeschreibung Im 21. Wiener Gemeindebezirk entstand eine Wohnhausanlage mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer unterirdischen Garage mit 17 PKW-Stellplätzen. Das Wohnhaus liegt an der Christian-Bucher-Gasse in der Nachbarschaft zu überwiegend grün durchzogenen Wohnanlagen. Die Anlage gliedert sich in zwei Baukörper mit dem Grünraum im Zentrum. Die Wohnungen im Gartenbauteil werden als Reihenhaustypen ausgeführt. Die Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit Bezug zum Außenraum. Die wohnungsbezogenen Freiflächen werden im Erdgeschoß mittels Terrassen, Loggien und teilweise angrenzenden Gärten und in den Obergeschossen in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen sichergestellt. Der Wohnbau wird umweltfreundlich und ökologisch geplant. Durch den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Baustoffen wird der zunehmenden Belastung der Menschen durch Umwelteinflüsse der Stadt Rechnung getragen. Die Begrünung des Außenraums sorgt für ein verbessertes Mikroklima und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Freien. DER STANDORT Der Standort bietet eine günstige Verkehrsanbindung und deckt auch den Bedarf nach Schul- und Kindergartenstandorten. Diese neuen Wohnungen entstehen in einer ausgezeichneten Wohnlage in Wien Floridsdorf. Die Kombination aus grüner Vorstadtlage und einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung machen den Standort besonders attraktiv. Direkt neben dem Aupark Jedlersee entsteht dieses Objekt in ruhiger Wohnlage. Neben zahlreicher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf. Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in direkter Umgebung des Objektes. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN Angeboten zum Kauf werden Wohnungen zwischen 35m<sup>2</sup> und 99m<sup>2</sup>. Die Mehrheit der Objekte zeichnet sich durch großzügige Freiflächen aus. Optional können Garagenstellplätze, gemeinsam mit einer Wohnung erworben werden. Die Wohnungen werden bezugsfertig in bester Qualität ausgestattet übergeben. So verfügen sie über moderne Komplettküchen mit Geschirrspüler,



Einbauherd mit Backrohr, Küchenschrank und Dunstabzug, freundlich gestaltete Bäder sowie hochwertige Holzparkettböden. **BETRIEBSKOSTEN** Die Betriebskosten wurden mit einem Mittelwert von € 2 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden. Die Schwankungsbreite liegt zwischen € 1,90 und € 2,20. **REPARATURFONDS** Der Reparaturfonds wurde mit einem Mittelwert von € 0,5 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden. **NEBENKOSTEN:** 3,50% Grunderwerbssteuer 1,10% Eintragungsgebühr Grundbuch, ab Juli 2024 für ca. 2 Jahre ausgesetzt 1,5% Vertragserrichtungskosten (Kaufvertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung und Treuhandschaft) zzgl. € 500 für Barauslagen **VERTRAGSERRICHTUNG** Abwicklung Kaufvertrag und Treuhandvereinbarung erfolgt durch Notar des Bauträgers. **BEISPIEL TOPFINANZIERUNG** - lassen wir Ihnen gerne auf Wunsch zukommen. **Nach der Anfrage erhalten Sie die Preisliste der verfügbaren Wohnungen im Projekt!** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) **AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebedarfskoeffizient 28.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Kategorie:  
Klasse Heizwärmebedarf:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: [bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)  
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).