

**"NADIAS" Wohnträume - 13 Neubauwohnungen, 1
Geschäftslokal und 1 Büro**



Objektnummer: 53312

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 41,42 m ² |
| Nutzfläche: | 41,42 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 29,35 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71 |
| Kaufpreis: | 245.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

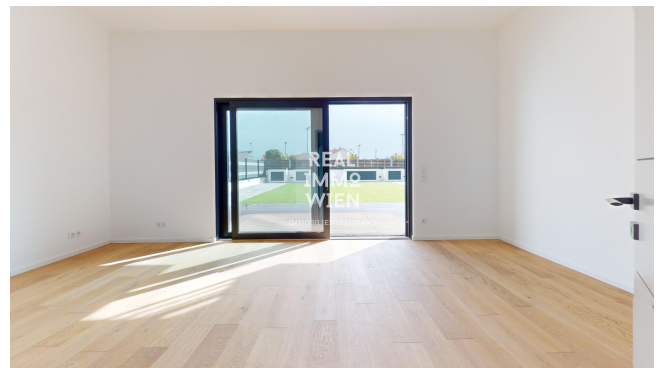
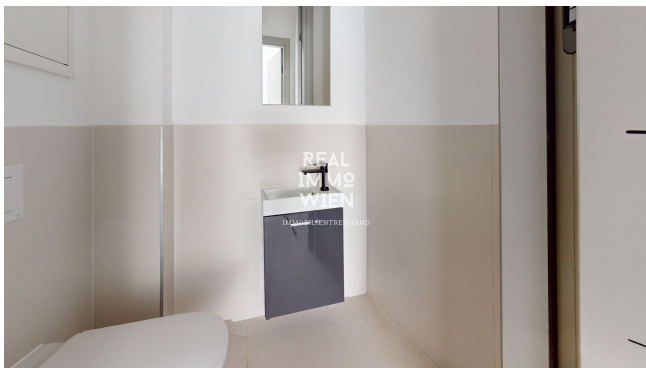
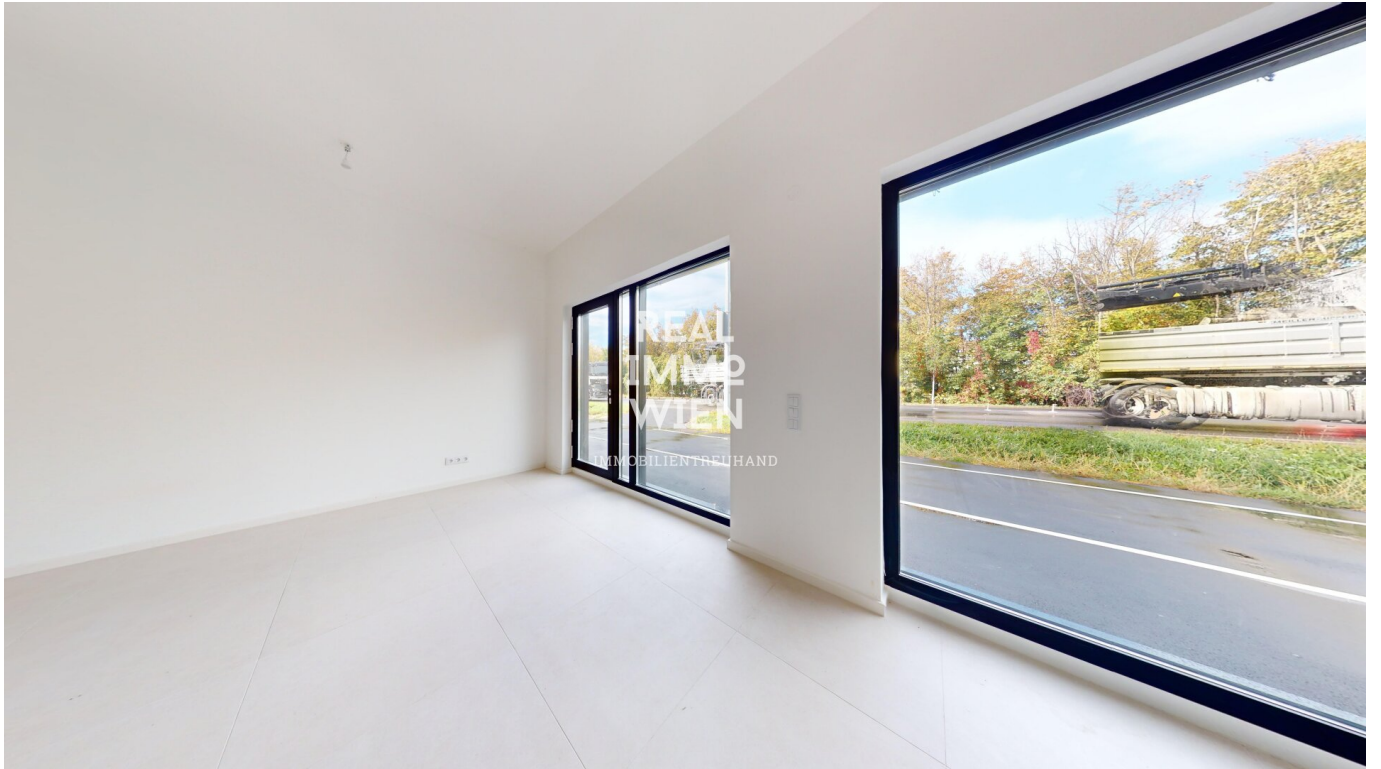


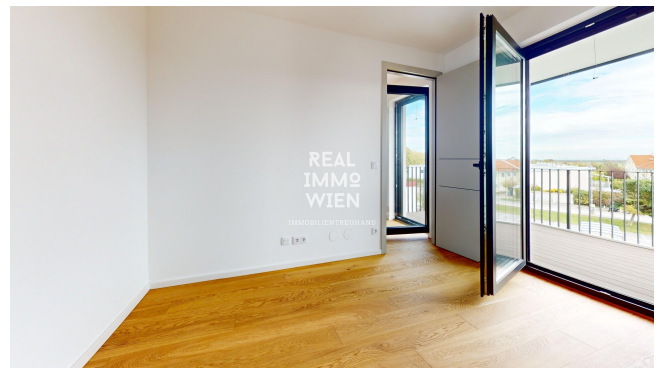
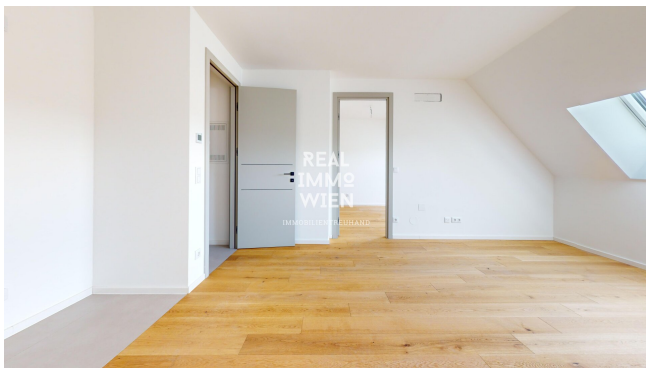
Ing. Nikolaus Roschütz

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

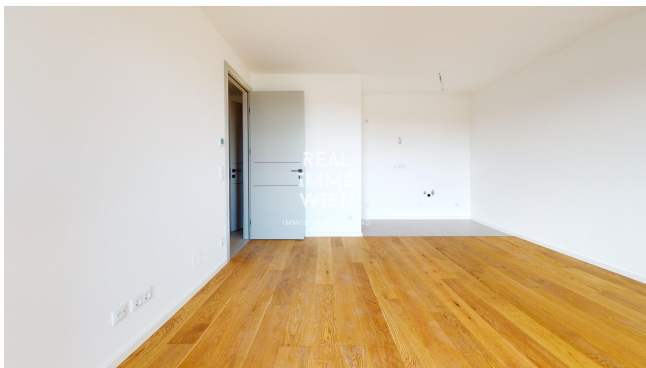
T +43 1 512 04 88





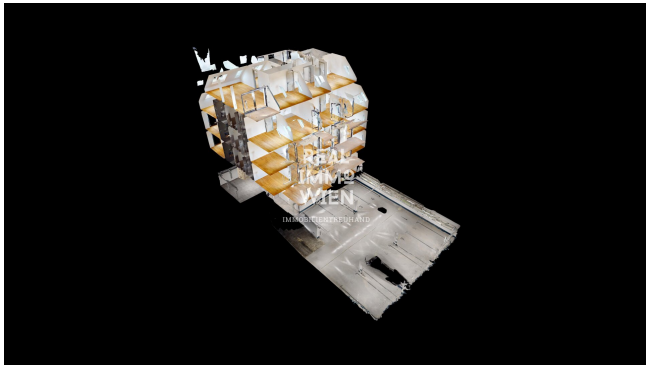












| Objekt | Größe | Balkon | Garten | Terrasse | VK Eigennutzung | VK Anleger nto. | USt 20% | VK Anleger bto. |
|-------------------------|--------|--------|--------|----------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|
| Top1/ Geschäftslokal | 38,60 | | | | 219.000 | 209.000 | 41.800 | 250.800 |
| Top2/ Büro | 56,58 | | 48,58 | 35,50 | 329.000 | 299.000 | 59.800 | 358.800 |
| Top3 | 41,42 | 7,96 | | | 239.000 | 219.000 | 43.800 | 262.800 |
| Top4 | 46,54 | | | | 229.000 | 209.000 | 41.800 | 250.800 |
| Top5 | 45,05 | | | | 225.000 | 205.000 | 41.000 | 246.000 |
| Top6 | 44,72 | 7,96 | | | 255.000 | 235.000 | 47.000 | 282.000 |
| Top7 | 41,42 | 7,96 | | | 245.000 | 225.000 | 45.000 | 270.000 |
| Top8 | 46,54 | | | | 235.000 | 215.000 | 43.000 | 258.000 |
| Top9 | 45,05 | | | | 229.000 | 209.000 | 41.800 | 250.800 |
| Top10 | 44,72 | 7,96 | | | 259.000 | 239.000 | 47.800 | 286.800 |
| Top11 | 41,42 | 7,96 | | | 249.000 | 229.000 | 45.800 | 274.800 |
| Top12 | 46,54 | | | | 239.000 | 219.000 | 43.800 | 262.800 |
| Top13 | 45,05 | | | | 235.000 | 215.000 | 43.000 | 258.000 |
| Top14 | 44,72 | 7,96 | | | 265.000 | 245.000 | 49.000 | 294.000 |
| Top15 | 122,74 | | | 9,89 | 709.000 | 655.000 | 131.000 | 786.000 |

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen in Wien 1210 Stammersdorf

- 13 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Büro mit Gartenfläche

mit folgenden Einheiten:

[HIER FINDEN SIE ALLE EINHEITEN IM ÜBERBLICK](#)

Alle Tops sind für Eigennutzung erwerbbar als auch in einer Anlegervariante mit ausgewiesener MWSt.

Technische Details:

- Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine Luft/Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler (Heizung) bzw. Mietwasserzähler (Kalt-/Warmwasser)
- digitaler Raumthermostat im Wohnzimmer
- Trinkwassererwärmung über Speicherladesystem (2 x 1000 Liter)
- DG-Wohnungen Split-Klimaanlagen
- Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Bad, WC, Vorraum, Gang, Abstellraum: Fliesen 120 x 60 cm
- restliche Räume: Parkett Eiche geölt
- außenliegender Sonnenschutz, elektrisch mit Fernbedienung
- Balkon-/Terrassenplatten aus Holz-Kunststoff WPC, Geländer Glas und Niro

- Telefon/Daten: Leerverrohrung im Vorzimmer, TV: Anschluss im Wohnzimmer, restliche Räume Leerverrohrung

- allgemeiner Garten

Im Kellergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 9 KFZ-Stellplätzen (Kaufpreis € 25.000,00), Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Kellerabteile.

In fußläufiger Entfernung befindet sich ein großer Lebensmittelmarkt und Geschäfte des täglichen Bedarfs, für die öffentliche Anbindung sorgt z.B. die Straßenbahnlinie 31 direkt nach Wien Floridsdorf, Anbindung an die S- und U-Bahn, Linie 30 und Buslinien.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, für alle Notfälle wäre die Klinik Floridsdorf in nicht einmal 10 Minuten zu erreichen.

Genauere Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Detailpläne werden bei Exposédownload mitversandt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) 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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap