

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



**Objektnummer: 53311**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	56,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



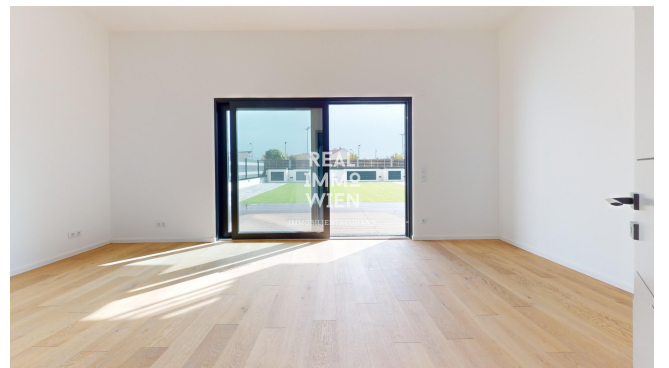
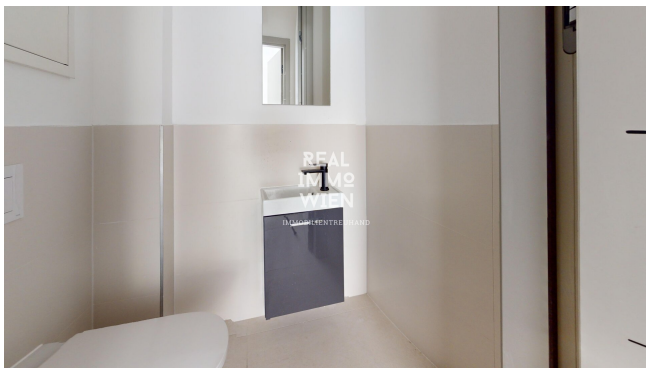
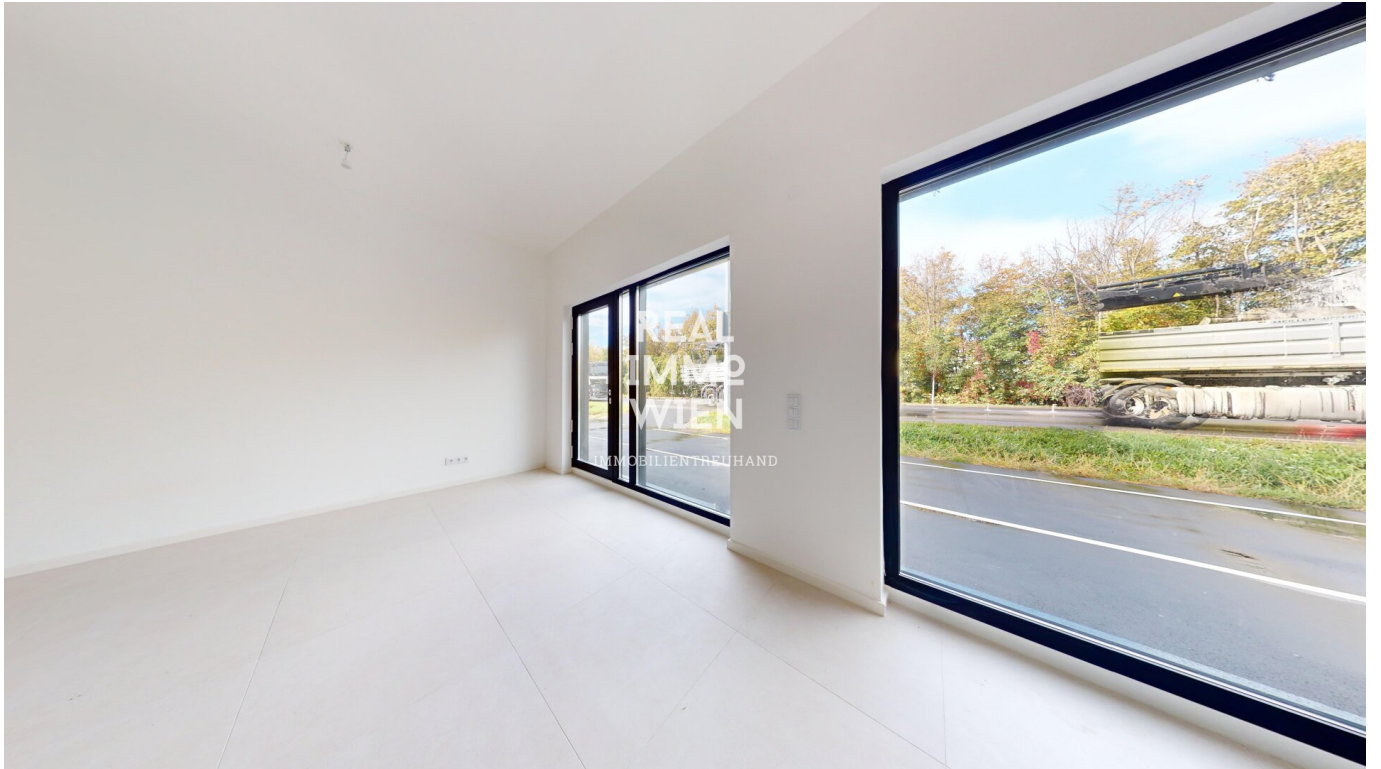
**Ing. Nikolaus Roschütz**

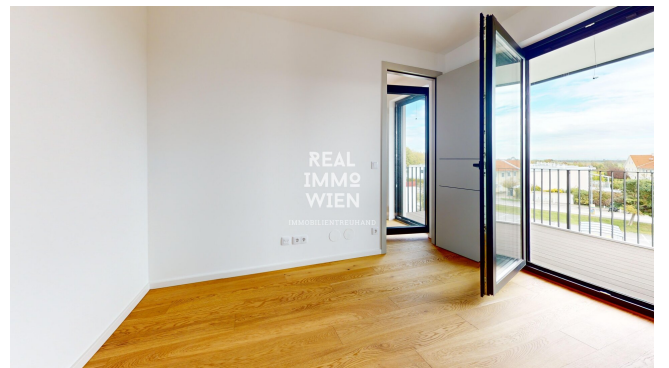
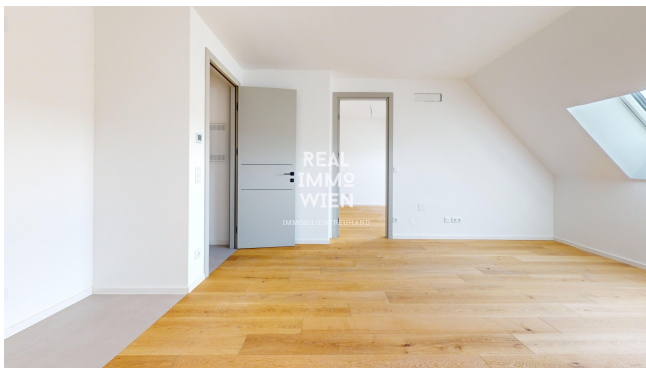
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

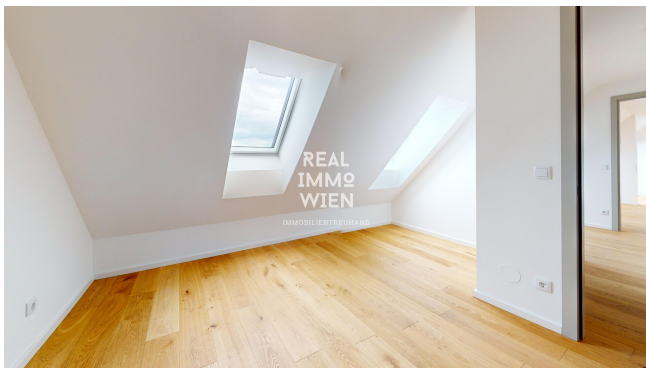
T +43 1 512 04 88



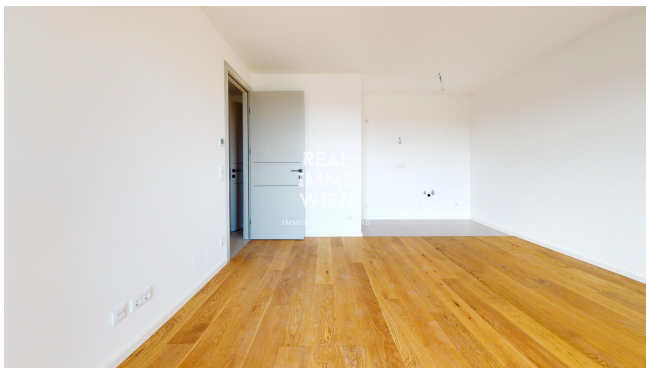


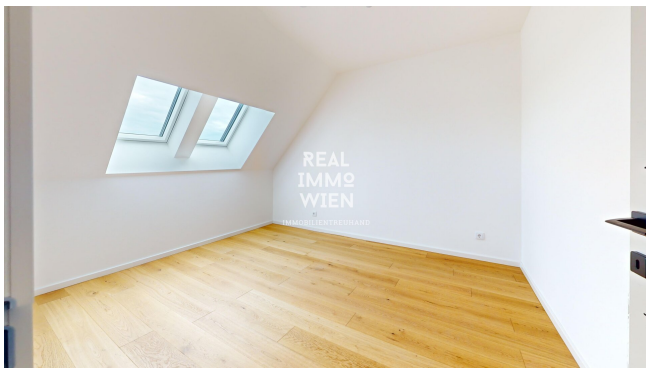






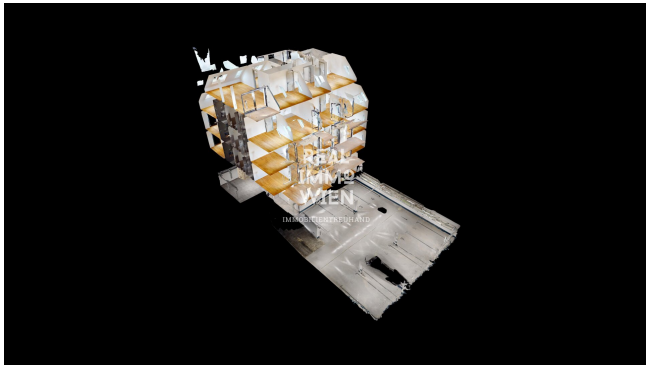






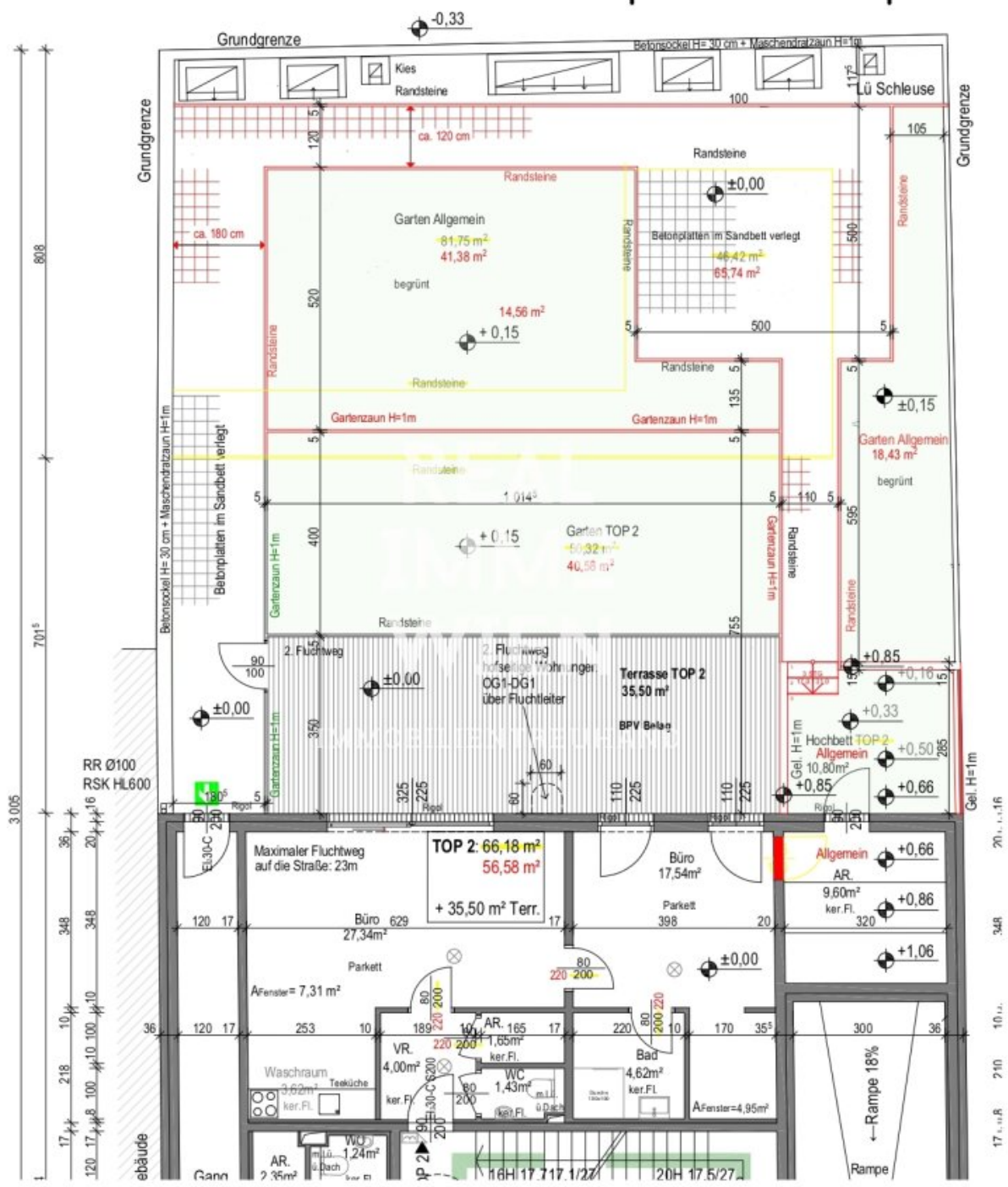






Objekt	Größe	Balkon	Garten	Terrasse	VK Eigennutzung	VK Anleger nto.	USt 20%	VK Anleger bto.
Top1/ Geschäftslokal	38,60				219.000	209.000	41.800	250.800
Top2/ Büro	56,58		48,58	35,50	329.000	299.000	59.800	358.800
Top3	41,42	7,96			239.000	219.000	43.800	262.800
Top4	46,54				229.000	209.000	41.800	250.800
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 NACHWEISPFICHT 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 <500m

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