

**Erstbezug - 2 Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit kleiner
Terrasse (ca.3m²) und Klimaanlage**



4a

Objektnummer: O2100163909
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	32,00 m ²
Gesamtfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

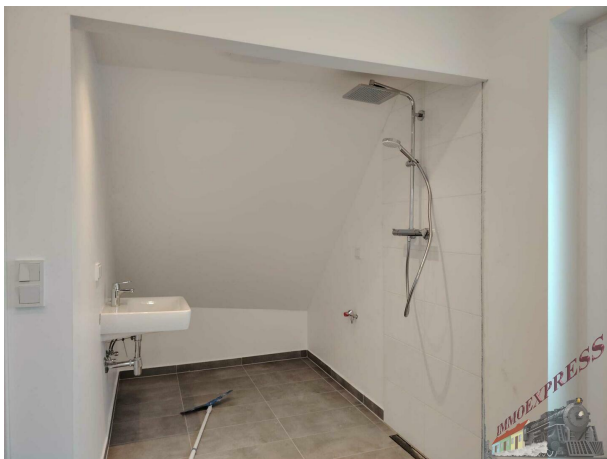


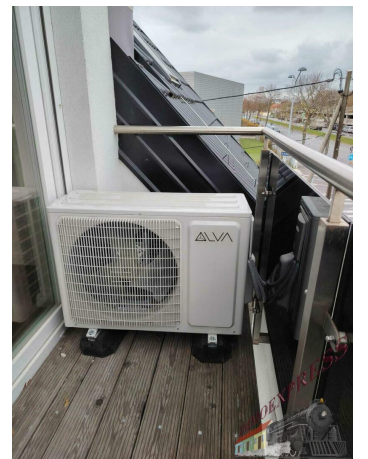
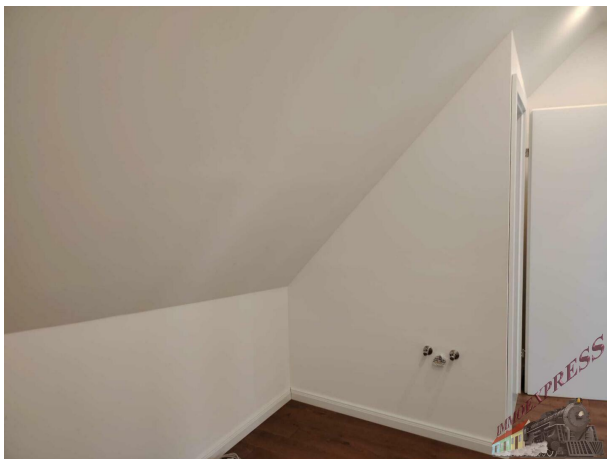
Helmut Schuster

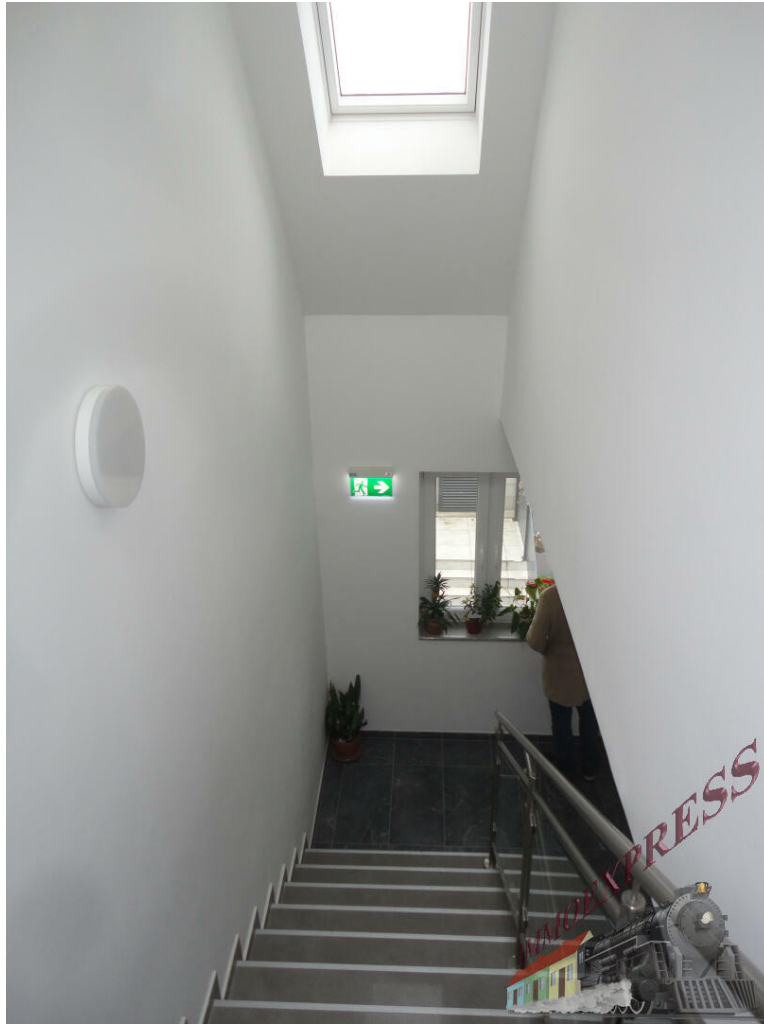
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

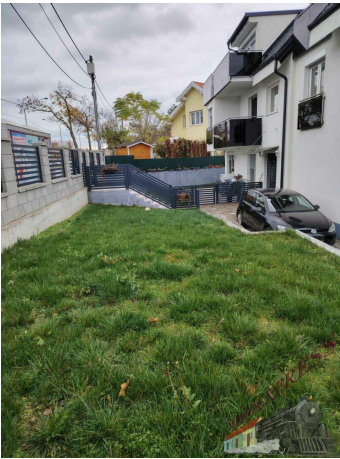
H +43 676 37 91 738











Objektbeschreibung

Sie suchen eine 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 32m² Wohnfläche im Bezirksteil Kagran mit guter öffentlicher Anbindung?

In einem Wohnhaus auf Eigengrund?

Willkommen bei diesem Neubauprojekt im 22. Bezirk in der Eipeldauer Straße 24.

Im Neubau befinden sich aufgeteilt auf 3 Stockwerke in Summe 6 Wohnungen. Vor dem Haus gibt es einen kleinen Grünbereich.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über ca. 31,67 m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist nach Osten und Norden orientiert. Von der kleinen Terrasse hat man einen schönen Ausblick in die Umgebung.

Raumaufteilung:

- Vorraum/Küche ca. 7,92m²
- Bad/WC ca. 3,46m²
- Wohnzimmer ca. 10,24 m²
- Schlafzimmer ca. 10,05m²
- Terrasse ca. 3,07m² (Zugang über Wohnzimmer)

Ausstattung:

Fußbodenheizung (Gaszentralheizung im KG), Sicherheitstüre, Parkettböden in den Zimmern, Fliesen in den Sanitärräumen. Steinplatten auf der Terrasse.

3-fach Verglasung bei den Fenstern, Außen-Jalousien.

Vorhandene Klimaanlage.

Ein Kellerabteil mit ca. 4m² ist der Wohnung zugeteilt.

Perfekte Lage & Optimale Verkehrsanbindung:

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert, mit der U-Bahn Linie U1, eine schnelle Erreichbarkeit des Donauzentrums, der alten Donau und des Stadtzentrums (Stephansplatz) innerhalb von wenigen Minuten.

* U-Bahn-Linie U1 "Kagraner Platz" und „Rennbahnweg“ in näherer Umgebung gelegen

* Autobuslinie 27A, 31A ums Eck

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.