

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 472

Moderne Erstbezug DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse an der Alten Donau



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Am Hof 5/10
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Moderne Erstbezug DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse an der Alten Donau



Lage

Alte Donau

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Erstbezug Neubauwohnung in einer architektonisch exklusiven Wohnhausanlage direkt an der Alten Donau. Das Projekt bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

Das Projekt wird auf einen Baurechtsgrund erbaut. Die monatliche Pacht wird über die Betriebskosten abgerechnet und beläuft sich auf 99 Jahre.

Der angeführte Verkaufspreis **€ 432.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 462.000,-**.

Stellplatz (Tiefgarage)

Eigennutzer 35.000,-

Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (ca. 23,02 m²), Abstellraum, Zimmer (ca. 15,15 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (7,33 m²), Terrasse (ca. 12,53 m²), Keller

Ausstattung

Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen, Verfließungen im Bad und WC mit hervorragendem Feinsteinzeug. Die Badewannen, Waschbecken, WCs und die zugehörigen Armaturen sind von den jeweils besten Produzenten am Markt. Und natürlich sind alle Apartments optimal auf die Erfordernisse unseres modernen



Medienalltags vorbereitet; Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten inklusive. Alles einfach edel.

Lage

Modernes Leben in der Donaustadt. Optimale Verkehrsanbindung (Bus, Tram, U-Bahn, Straße), sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter, Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

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.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 50,63 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,21 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 12,53 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 7,33 m ²	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	2. Etage / DG	Bauart:	Neubau
Zimmer:	2	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	1	Baujahr:	2023
WCs:	1	Energieausweis	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	29.09.2031
Keller:	1	HWB:	B 44 kWh/m ² a
Terrassen:	1	fGEE:	A+ 0,7
Balkone:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Dachform:	Flachdach	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

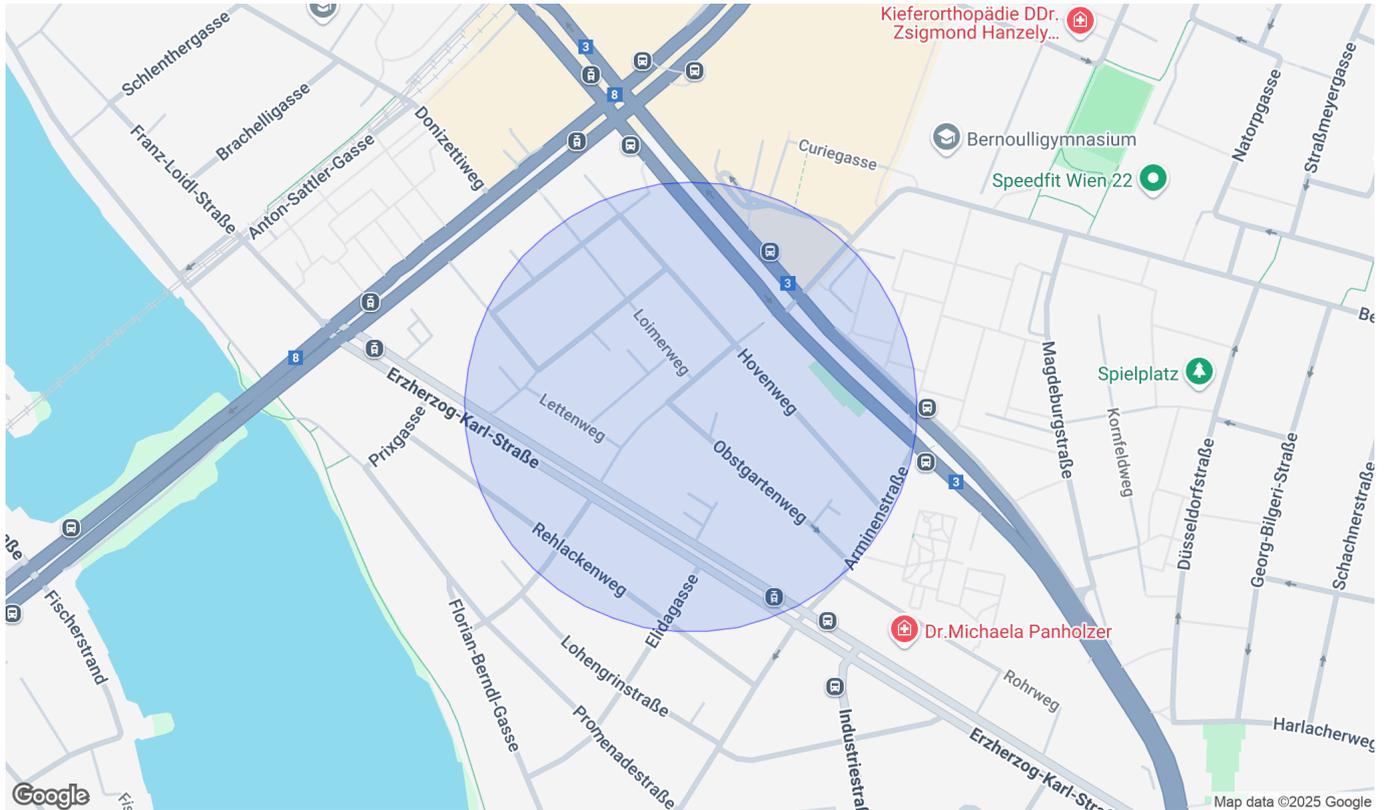
Kaufpreis:	432.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	135,43 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	16,50 €		
Sonstiges:	149,49 €		
Umsatzsteuer:	13,54 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	314,96 €		

Weitere Fotos



Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

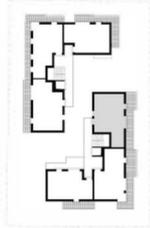
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

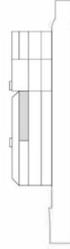
EG26

TOP 9, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche 50,63 m²
 zzgl. Terrasse 12,53 m²
 zzgl. Balkon 7,33 m²
 zzgl. Kellerabteil 3,21 m²

Vorraum 6,29 m²
 WC 1,40 m²
 Bad 4,77 m²
 Zimmer 15,15 m²
 Wohnen/Kochen/Essen 23,02 m²



Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und faulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Sämtliche Maße sind Rohbaumäße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

