

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 181

# 3-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon



Ihr Ansprechpartner

**Niko Stojcic**

Consultant

+43 1 413 0000 121

+43 660 987 4114

n.stojcic@tiroxmakler.com

www.tiroxmakler.com

## 3-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon

### Beschreibung

#### **WOHNKOMFORT FÜR ALLE ANSPRÜCHE**

An der schönen Alten Donau, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wienerinnen und Wiener. Ein Neubauprojekt der besonderen Art. Im Herzen der Donaustadt entstehen insgesamt 6 Baukörper mit einer gewerblich genutzten Erdgeschosszone die zahlreiche Infrastrukturen vor Ort schafft. Nahversorger und Schulen befinden sich in Gehweite und im nahen Umland. Zahlreiche Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten gibt es an der naheliegenden Alten Donau und der Donauinsel.

#### **DAS PROJEKT:**

408 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon.

In 6 getrennten Baukörpern und auf jeweils 5 bis 11 Geschossen werden 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 38 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup> errichtet.

Dieses Projekt bietet Ihnen die perfekte Synergie aus dem Leben in der pulsierenden Donaustadt und zahlreichen umliegenden Naherholungsgebieten. Gut überlegte Grundrisse mit zentral begehbaren Räumen und Freiflächen bieten ein komfortables Wohnen und versprechen eine leichte Vermietbarkeit wenn Sie eine Wohnung als Anleger erwerben.

Durch die Realisierung einer gewerblich genutzten Erdgeschoszone, bietet Ihnen das Projekt zahlreiche Infrastrukturen vor Ort.

PKW-Stellplätze in der eigenen Tiefgarage.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert.

#### **OPTIONALE KOSTEN:**

- Kaufpreis Küche (Eigennutzer): EUR 4.560,-
- Kaufpreis Küche (Anleger): EUR 3.800,- netto
  
- Kaufpreis Garagenplatz (Eigennutzer): EUR 22.080,-
- Kaufpreis Garagenplatz (Anleger): EUR 18.400,- netto

#### **WOHNTRAUM LEBEN ODER GELD ANLEGEN:**

##### Vorteile einer Vorsorgewohnung

Mit dem Erwerb und der Vermietung einer Eigentumswohnung sichern Sie sich nachhaltige Erträge in Form von monatlichen Mieteinnahmen, die aufgrund einer Indexierung vor Inflation geschützt sind. Gleichzeitig bietet Ihre Vorsorgewohnung bestmögliche Sicherheit durch parifiziertes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungseigentum. Damit ist sie auch ein handelbarer Wert: Sie kann unter Beachtung der steuerlichen Auswirkungen verkauft, belehnt, verschenkt oder vererbt werden.

## Sicherheit

Durch den Vorsteuerabzug bei Vermietung sparen Sie beim Kauf Ihrer Vorsorgewohnung, die in den Bau- und Nebenkosten enthaltene Umsatzsteuer. Zusätzlich können Sie unter Einhaltung der steuerlichen Vorschriften neben der normalen Abschreibung alle mit Ihrer Vorsorgewohnung in Zusammenhang stehenden Aufwendungen und Ausgaben steuerlich geltend machen.

## **AUSSTATTUNG:**

- PKW-Stellplätze im Untergeschoß
- Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum im jeweiligen Untergeschoß
- Müllraum im Kellergeschoß
- Personenlift in jedem Bauteil
- Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz, manuell bedienbar
- Eingangstüren mit Schallschutz in Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2
- Kabel-TV
- Fußbodenheizung
- Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung bzw. Fernwärme
- Sanitärobjekte (Keramik) Firma LAUFEN, Armaturen in Chrom Firma KLUDI oder gleichwertig
- Parkett in den Wohnbereichen (Holzart Eiche) und Fliesen in den Sanitärräumen

## **DIE LAGE:**

Im Zentrum der Donaustadt, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zahlreichen Erholungsgebieten entlang der Donau. Busstationen direkt vor der Tür, U1 und U2-Stationen im Nahbereich. Verkehrsknotenpunkt A23 und der Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße im nahen Umland. Fußläufig erreichbare Nahversorger und Schulen.

## Einkauf

- Hornbach -> 0,2 km
- Merkur -> 400 m
- Bauernmarkt -> 0,4 km
- Bipa -> 0,5 km
- Hofer -> 0,8 km
- Billa -> 1,3 km
- Spar -> 1,4 km
- Eurospar -> 2,0 km

## Bildung

- Neue Mittelschule -> 1,0 km
- (Polgar-)Gymnasium -> 1,0 km
- Business.Academy.Donaustadt -> 1,0 km
- Volksschule -> 1,7 km
- Städtischer Kindergarten -> 1,8 km
- HTL Donaustadt-> 1,9 km
- Wirtschaftsuniversität -> 6,5 km
- Universität Wien -> 9,2 km
- Technische Universität Wien ->9,3 km

## Gesundheit

- LOVT - your space for fitness -> vor Ort
- Ärztezentrum MED22 -> 0,1 km
- Apotheke -> 1,2 km
- Praktischer Arzt -> 1,2 km
- Krankenhaus SMZ Ost -> 1,9 km

## Verkehr

- Miriam-Makeba-Gasse Bus 86A, 87A, 95A -> 0,1 km
- Erzherzog-Karl-Straße Tram 25 -> 0,5 km
- Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße R, S80-> 0,5 km
- U2 Hardeggasse -> 1,5 km
- Knoten Kaisermühlen/ Südosttangente -> 2,4 km
- U1 Kagran -> 2,7 km

## Freizeit

- Aupark -> 0,3 km
- Sportanlage Stadlau -> 0,7 km
- Kletterhalle Wien -> 0,8 km
- Donauzentrum -> 2,7 km
- Donauinsel -> 3,1 km
- Alte Donau -> 3,2 km
- Innere Stadt -> 8,5 km

## **SONSTIGES:**

Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten, wie Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse beantworten. Wir bitten um Verständnis.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber und/oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 59 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 13 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Dezember 2020
Etage:	2. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		HWB:	<b>A</b> 23,14 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,78

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Fitnessraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	284.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



## Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Plan



WOHN-PARK STADLAU / STIEGE 6

### OBERGESCHOSS 2

↑ NORDEN

