

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 183

# Erholung ganz oben - 2-Zimmer-Terrassenwohnung



Ihr Ansprechpartner

**Niko Stojcic**

Consultant

+43 1 413 0000 121

+43 660 987 4114

n.stojcic@tiroxmakler.com

www.tiroxmakler.com

## Erholung ganz oben - 2-Zimmer-Terrassenwohnung

### Beschreibung

#### **ERHOLUNG UND WOHNKOMFORT**

Exzellente innerstädtische Infrastruktur und zeitgleich ein Ort zum Entspannen. Nahe dem Kurpark Oberlaa, mit einer Parkanlage von 860.000m<sup>2</sup> entsteht dieses komfortable Neubauprojekt. Unweit des Projektes gibt es ein weiteres Erholungsgebiet, den Wienerberg, ca. 117 Hektar Grünanlagen und den See um den Alltag hinter sich zu lassen. Zudem bietet dieses Projekt eine ausgezeichnete Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. U1 Station im Nahbereich, Bus- & Straßenbahnhaltestelle in Gehweite. Beste Infrastruktur, mit Nahversorgern die bequem auch zu Fuß erreichbar sind.

#### **DAS PROJEKT:**

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

Auf 4 Geschoßen werden 2 und 3-Zimmer-Wohnungen, zwischen 35 m<sup>2</sup> und 68 m<sup>2</sup> errichtet. Durch die M-förmige Bauweise öffnet sich der Baukörper zu zwei wunderschön begrünten Innenhöfen. Aufgrund des sehr guten Preis-/Leistungsverhältnisses und der durchdachten Planung eignen sich alle Wohnungen sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer. Urbanes Wohnen mit moderner Architektur.

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 22.632,-
- Kaufpreis Garagenplatz (Anleger): EUR 18.860,- 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 UG
- Müllraum im Erdgeschoss
- Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum im Kellergeschoss
- Personenlift im Haus
- 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
- Sanitärobjekte (Keramik) Firma LAUFEN, Armaturen in Chrom Firma KLUDI oder gleichwertig
- Parkett in den Wohnbereichen (Holzart Eiche) und Fliesen in den Sanitärräumen

## DIE LAGE:

An der Grenze zu Niederösterreich und umringt von großräumigen Erholungsgebieten wie dem Kurpark Oberlaa und dem Wienerberg. Durch die M-förmige Bauweise öffnet sich das Gebäude in begrünte Innenhöfe. U1 Station Neulaa im Nahbereich, fußläufig erreichbare Nahversorger und Schulen.

## Einkauf

- Hofer -> 0,7 km
- Bipa -> 0,9 km
- Merkur -> 1,6 km
- Ekazent Hannsonzentrum (EKZ) -> 1,6 km
- Bauhaus -> 2,1 km
- Eurospar -> 2,9 km
- DM -> 3,8 km

## Bildung

- Kindergarten und Hort -> 1,3 km
- Volksschule -> 1,4 km
- Sportmittelschule -> 1,5 km
- Bundesrealgymnasium -> 1,8 km
- Neue Mittelschule -> 1,4 km
- Gymnasium -> 2,9 km
- Technische Universität Wien -> 6,4 km
- Universität Wien -> 8,9 km
- Wirtschaftsuniversität -> 9,6 km

## Gesundheit

- Zahnarzt -> 1,4 km
- Kinderarzt -> 2,7 km

- Praktischer Arzt -> 2,8 km
- UKH Meidling (AUVA) -> 5,5 km
- Krankenhaus SMZ Süd -> 6,0 km

## Verkehr

- Bus 17A, 67A Himbergerstraße -> 0,3 km
- Straßenbahnlinie 67 Rothneusiedl -> 0,6 km
- U1 Neulaa -> 0,6 km
- Bahnhof Wien Blumental -> 1,6 km
- Wiener Außenring Schnellstraße -> 1,7 km
- Hauptbahnhof -> 5,1 km
- Flughafen Wien -> 14,9 km

## Freizeit

- Therme Wien Oberlaa -> 2,0 km
- Kurpark Oberlaa -> 2,0 km
- Freizeitgebiet Löwygrube -> 3,3 km
- Innere Stadt -> 8,0 km
- Donauinsel -> 11,1 km
- Alte Donau -> 12,8 km
- Donauzentrum -> 13,7 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. 53 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	März 2021
Etage:	2. DG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Möbiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2021
		Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 30,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,76

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

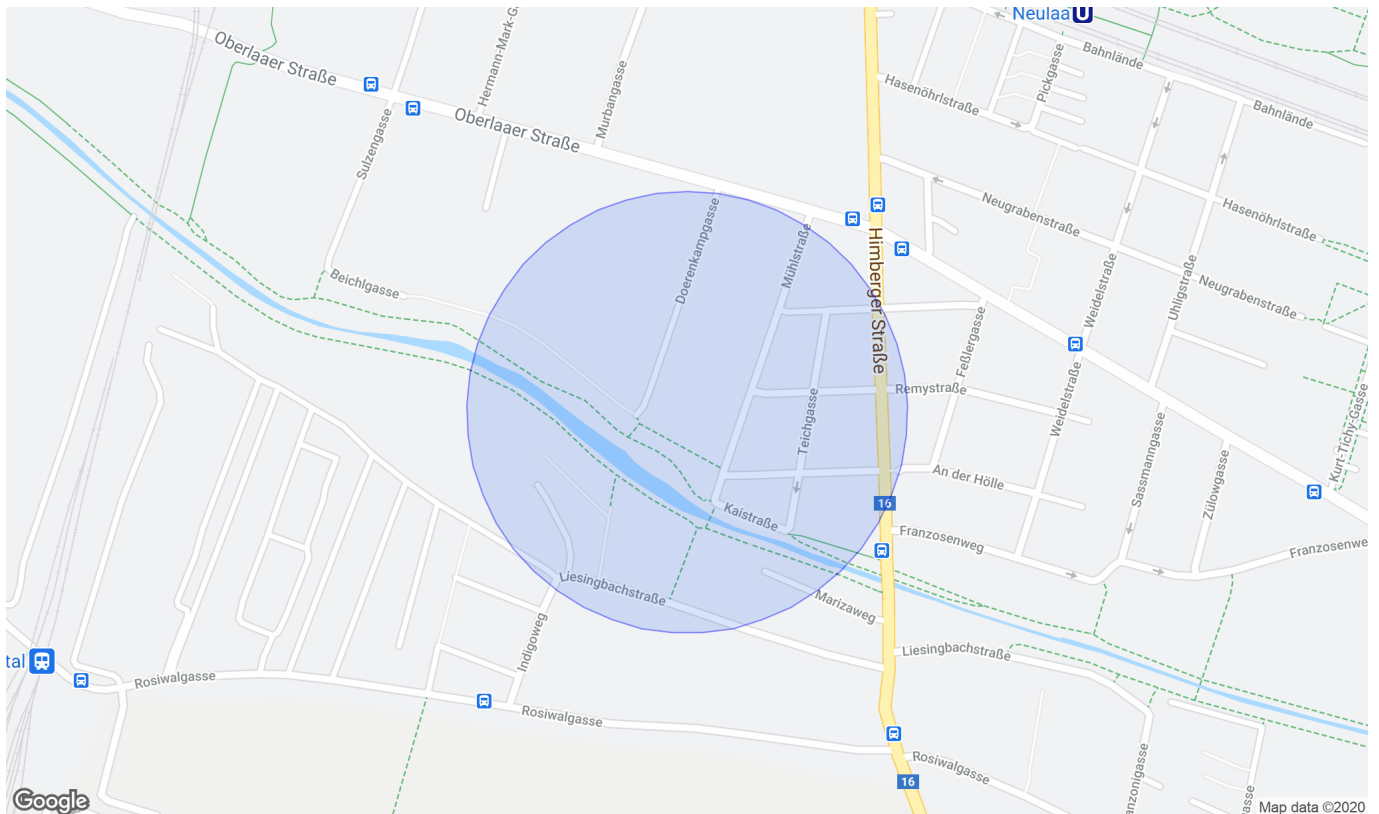
Kaufpreis:	227.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



## Lage

1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	4.500 m
Klinik	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.500 m
U-Bahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	5.500 m

### Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



HIMBERGER STRASSE 28 / STIEGE 1  
DACHGESCHOSS 2  
↑ NORDEN

