

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 187

# Balkonwohnung in Traumlage - 2 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Niko Stojcic**

Consultant

+43 1 413 0000 121

+43 660 987 4114

n.stojcic@tiroxmakler.com

www.tiroxmakler.com

## Balkonwohnung in Traumlage - 2 Zimmer

### Beschreibung

#### **EXKLUSIVES WOHNEN AM WASSER**

Ein exklusives Neubauprojekt, das sehr viel Privatsphäre verspricht. Die Alte Donau als Ort der Entspannung in unmittelbarer Nähe. Nur 4 Wohnungen, bieten Ihnen ein Mehrfamilienhaus Gefühl der besonderen Art. Nahversorger und Schulen befinden sich im nahen Umland. Zahlreiche Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten gibt es an der Alten Donau und der Donauinsel.

#### **DAS PROJEKT:**

4 Eigentumswohnungen mit Garten, Terrasse, Dachterrasse oder Balkon.

Auf nur 3 Etagen wurden 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 60 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup> errichtet.

Dieses Neubauprojekt bietet Ihnen eine private Atmosphäre durch nur wenige Miteigentümer. Fast so als hätten Sie ein Haus gekauft, mit dem Vorteil einer ausgewählten Nachbarschaft. Die gut durchdachten Grundrisse bieten Ihnen großzügigen Wohnraum und private Freiflächen.

Die Gartenwohnung Top 1 wird zusätzlich mit einem Jacuzzi im Garten ausgestattet.

PKW-Stellplätze im Freien, im Kaufpreis inkludiert.

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

#### **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 bei der Zufahrtsstraße im Freien
- Kinderwagenstellflächen im Erdgeschoß

- Müllraum, Fahrradraum und Einlagerungsräume im Kellergeschoß
- Personenlift
- Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz, manuell bedienbar
- Eingangstüren mit Schallschutz in Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- 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:**

Direkt an der Alten Donau, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zahlreichen Erholungsgebieten entlang der Donau. U1 Station im Nahbereich. Verkehrsknotenpunkt A22 und A23 im nahen Umland. Fußläufig erreichbare Nahversorger und Schulen.

### Einkauf

- Spar -> 0,8 km
- Hofer -> 1,0 km
- Billa -> 0,9 km
- Donauzentrum -> 0,8 km

### Bildung

- Kindergarten -> 0,7 km
- Volksschule -> 0,7 km
- BG/BRG Bernoullistraße -> 1,2 km
- FH Technikum Wien -> 4,9 km

### Gesundheit

- Kinderarzt -> 1,1 km
- Praktischer Arzt -> 0,9 km
- Apotheke -> 0,6 km
- SMZ Ost Donauspital -> 4,3 km
- SMZ Floridsdorf -> 2,2 km

### Verkehr

- U1 Kagran -> 0,7 km
- Straßenbahn Linie 25 -> 0,6 km
- Buslinie 93A -> 0,8 km
- Auffahrt A23 Südosttangente -> 2,6 km
- Auffahrt A22 -> 2,5 km

### Freizeit

- Alte Donau -> 0,9 km

- Strandbad Gänsehäufel -> 2,4 km
- Copa Cagrana -> 2,7 km
- Donauinsel -> 3,6 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. 61 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 9 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
		Mobiliar:	Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2016
		Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 41,17 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,82

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

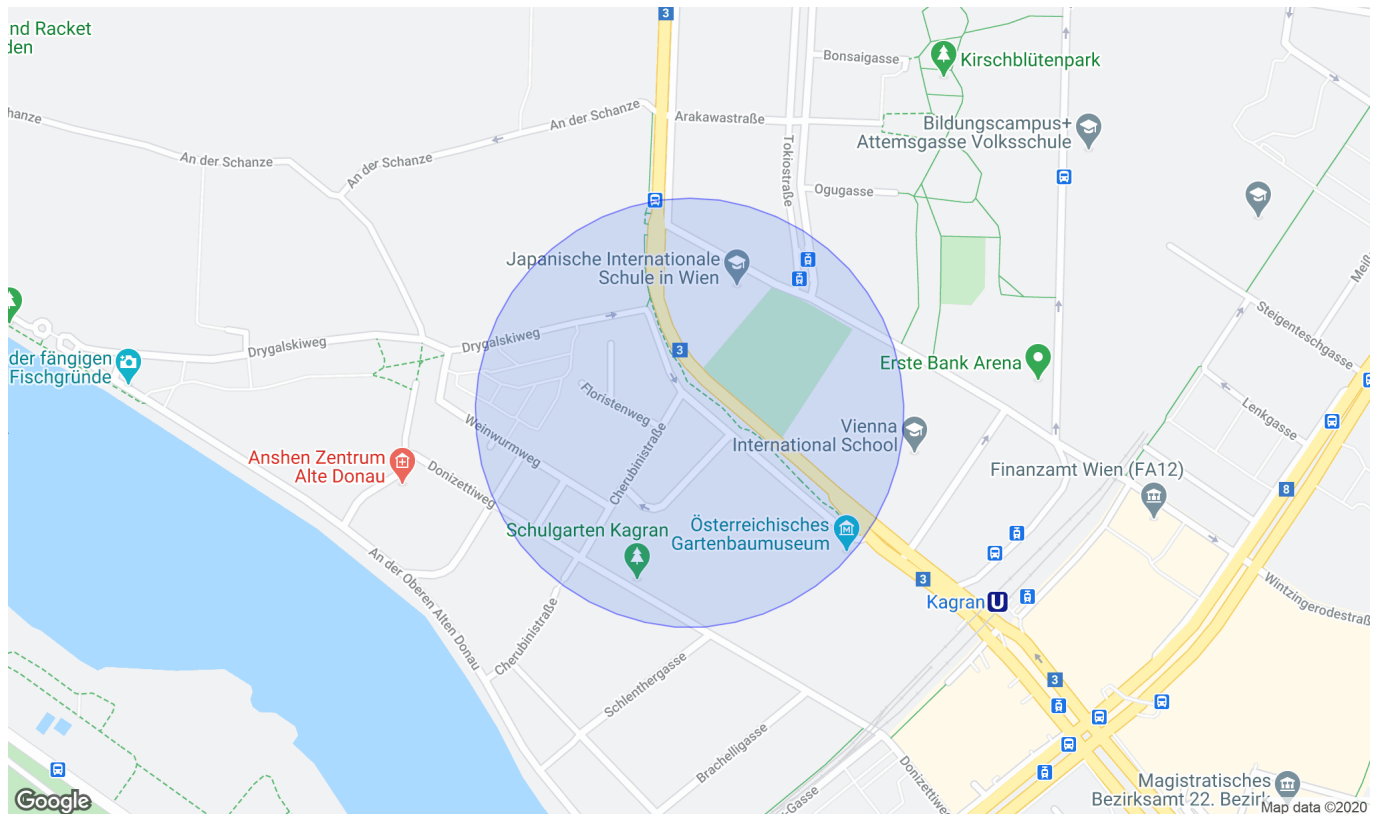
Kaufpreis:	451.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



## Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

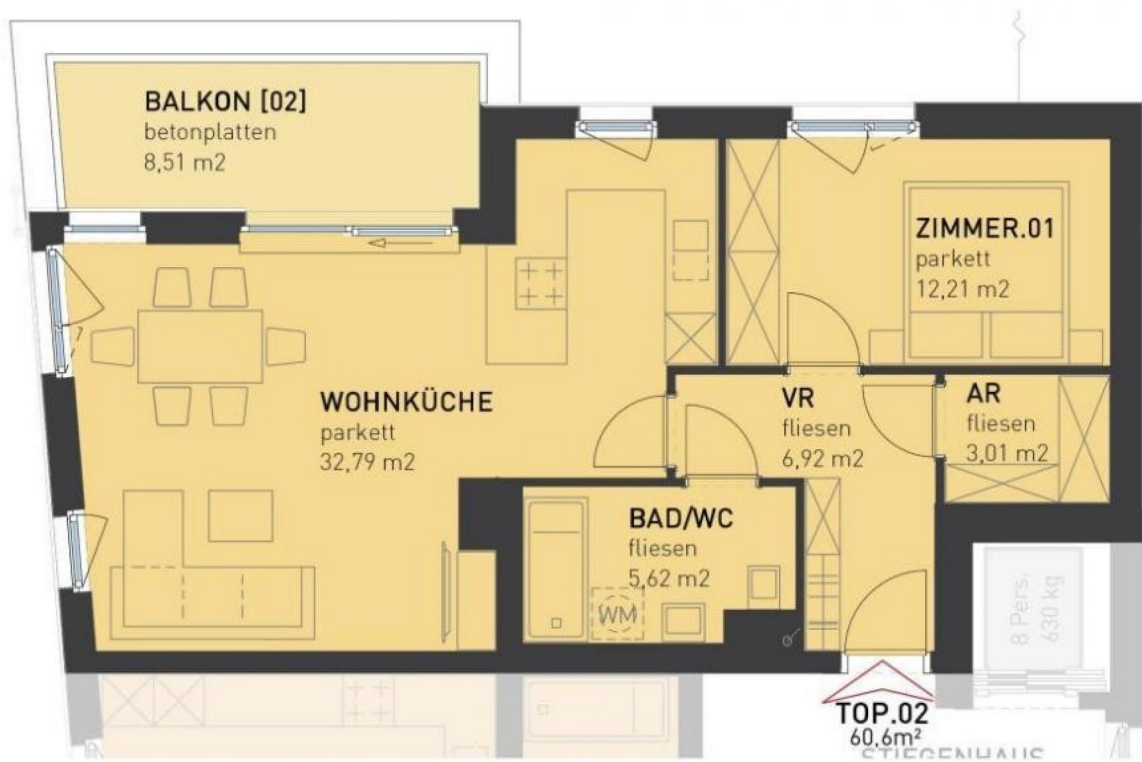
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



BLUMENBINDERGASSE 10 | 1220 WIEN

### OBERGESCHOSS 1

↗ NORDEN