

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 200

# Wohnen am Wasser - 2 Zimmer Balkonwohnung



Ihr Ansprechpartner

**Niko Stojcic**

Consultant

+43 1 413 0000 121

+43 660 987 4114

n.stojcic@tiroxmakler.com

www.tiroxmakler.com

## Wohnen am Wasser - 2 Zimmer Balkonwohnung

### Beschreibung

#### **DEN BADETEICH VOR DER TÜR**

Zur Haustür hinaus und gleich am Badeteich, das bietet Ihnen dieses besondere Neubauprojekt in der Donaustadt. Das Projekt überzeugt durch die Lage direkt am Wasser und seiner exzellenten Infrastruktur mit Nahversorgern und Schulen. Zudem bietet dieses Projekt eine ausgezeichnete Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. U1 & U2 Stationen im Nahbereich, Bus- & Straßenbahnhaltestelle in Gehweite.

#### **DAS PROJEKT:**

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

Auf 11 Geschoßen werden 2 und 3-Zimmer-Wohnungen, zwischen 36 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup> errichtet. Raumhohe Fensterelemente sorgen für helle Wohnräume. Bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse wurde auf eine ideale Raumaufteilung geachtet, sämtliche Wohnungen eignen sich für ein entspanntes Wohnen als auch eine leichte Vermietbarkeit wenn Sie als Anleger kaufen.

PKW-Stellplätze in der eigenen Tiefgarage.

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

#### **OPTIONALE KOSTEN:**

- Kaufpreis Küche (Eigennutzer): EUR 4.200,-
- Kaufpreis Küche (Anleger): EUR 3.500,- netto
  
- Kaufpreis Garagenplatz (Eigennutzer): EUR 20.000,-
- 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 UG
- Müllraum bzw. Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss bzw. 1.Obergeschoss
- Personenaufzug im Haus
- Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit direktem Ausgang auf Balkone oder Terrassen.
- Barrierefreier Zugang in die Untergeschosse zu Einlagerungsräumen, Garage und Technikräumen über das Hauptstiegenhaus
- Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss
- Außenliegender Sonnenschutz, manuell bedienbar
- Eingangstüren mit Schallschutz in Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2
- Kabel-TV
- Fußbodenheizung
- Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung bzw. Fernwärme Wien
- 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 am Hirschstettner Badeteich, teilweise haben die Wohnungen direkten Blick aufs Wasser. U1 & U2 Stationen im Nahbereich, Bus- & Straßenbahnhaltestelle in Gehweite, fußläufig erreichbare Nahversorger und Schulen.

### Einkauf

- Billa -> 0,6 km
- Hofer -> 0,6 km
- Spar -> 2,2 km
- Eurospar -> 3,3 km
- Bipa -> 0,6 km
- Bauhaus -> 2,1 km

### Bildung

- Neue Mittelschule -> 400 m
- Städtischer Kindergarten -> 500 m
- Volksschule Schrebergasse -> 1,1 km
- (Polgar-)Gymnasium -> 2,9 km
- HTL Donaustadt -> 4,3 km
- Wirtschaftsuniversität -> 8,9 km
- Universität Wien -> 11,6 km
- Technische Universität Wien -> 11,8 km

### Gesundheit

- Praktischer Arzt -> 500 m
- Apotheke -> 0,6 km
- Ärztezentrum MED22 -> 2,5 km

- Krankenhaus SMZ Ost -> 3,3 km

## Verkehr

- Buslinie 85A Badeteich Hirschstetten -> direkt vor Ort
- Straßenbahn Linie 26 Ziegelhofstraße -> 400 m
- Bahnhof Wien Hausfeldstraße -> 1,6 km
- U2 Aspern Nord -> 2,3 km
- Autobahnauffahrt A23 -> 2,5 km
- U1 Kagraner Platz -> 4,3 km
- Hauptbahnhof -> 13,3 km
- Flughafen Wien -> 20,1 km

## Freizeit

- Badeteich Hirschstetten -> direkt vor Ort
- Blumengärten Hirschstetten -> 0,7 km
- Donauzentrum -> 4,7 km
- Donauinsel -> 5,5 km
- Alte Donau -> 5,5 km
- Innere Stadt -> 11,0 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. 45 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 9 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	März 2022
Etage:	3. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Möbiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		HWB:	22,94 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,84

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

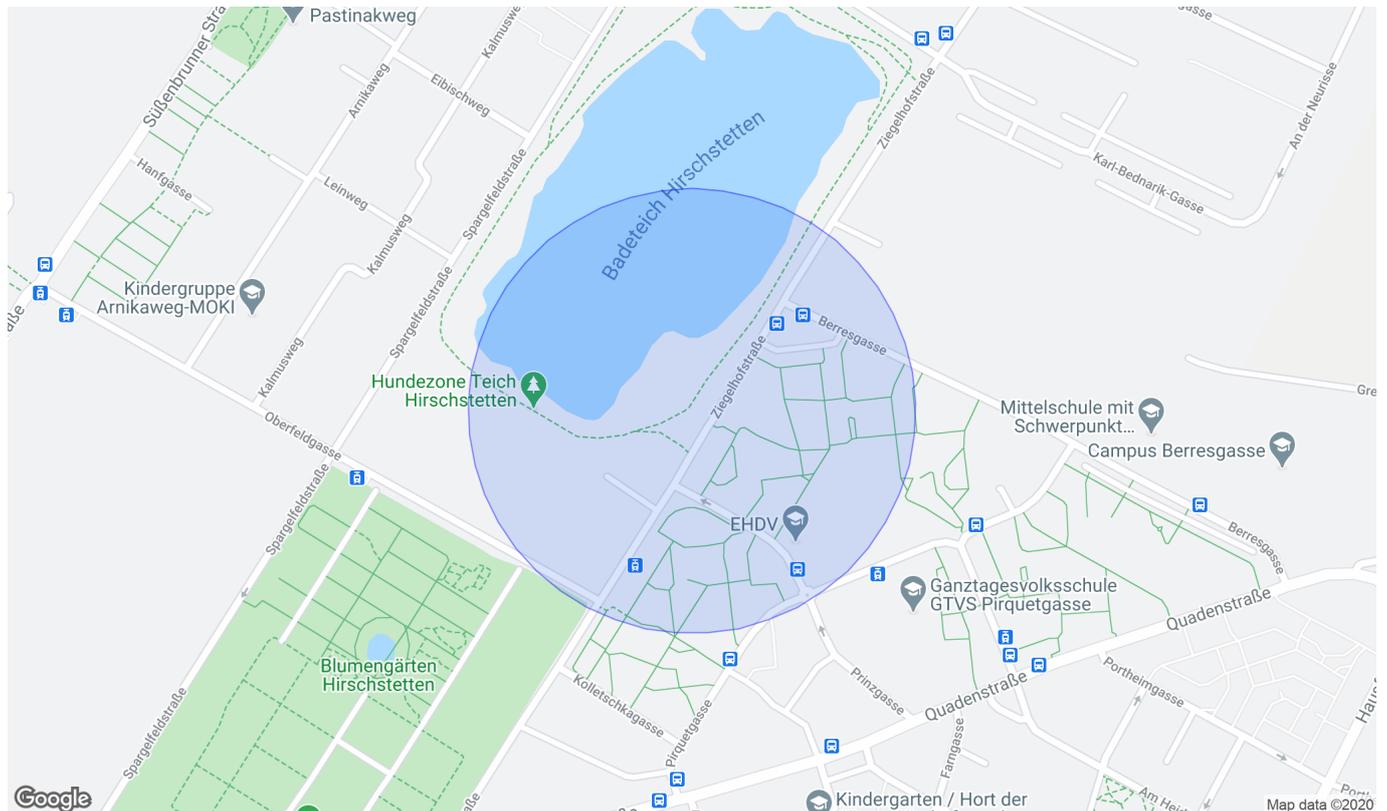
Kaufpreis:	236.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



## Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	6.500 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

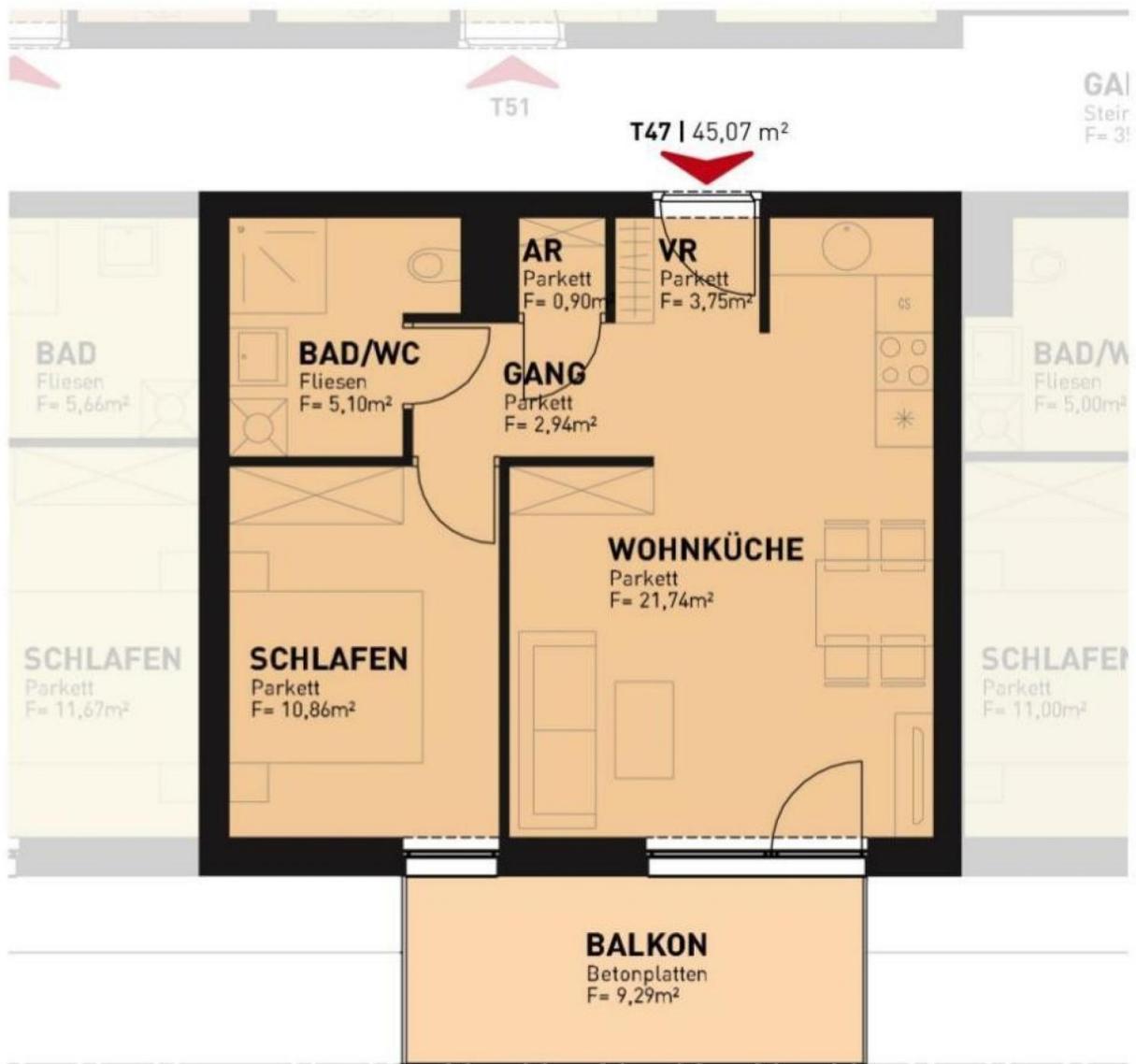
Schule	500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	3.000 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



ZIEGELHOFSTRASSE 64-66 | 1220 WIEN

### 3. OBERGESCHOSS

↖ NORDEN