



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 55378

erstellt am : 17.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 669900€

Straße: Karl-Lothringer-Straße

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneiter@viason.at

Wohnfläche: 122.22m²

Neubau Reihenhaus Nr. 5 | Garten | Terrassen | 2 Stellplätze | 5 Zimmer



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

viason
IMMOBILIEN

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



REIHENHAUS NR. 5: STAMMERSDORF | NEUBAUPROJEKT "STADT küsst LAND? | PROVISIONSFREI

FOTOS & VIDEO: Stand: 12.04.2024

Die Reihenhäuser Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 werden EXKLUSIV (Alleinvermittlungsauftrag) von der Fa. viason immobilien verkauft.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://www.viason.at/video-haus-viason-immobilien-stadt-kuesst-land-haus-5-karl-lothringer-strasse-74-1210-wien>

Eine OBJEKTLISTE der 5 Häuser - klicken Sie in der Liste dann bitte auf "Details" für die Detailinformationen zu jedem der 5 Häuser in der Liste - finden Sie unter:

<https://www.viason.at/wohnbauprojekt/12879346?from=36991>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

EIGENHEIM ? BAUTRÄGER VI-ENGINEERS - PROVISIONSFREI! SCHLÜSSELFERTIG ?
BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT!

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG voraussichtlich Oktober 2024

FAMILIENTRAUM - REIHENHAUS && 2 AUTOABSTELLPLÄTZE IN STAMMERSDORF
?NEUBAUPROJEKT STADT küsst LAND?

Sie suchen für sich und Ihre FAMILIE im Grünen ein geräumiges REIHENHAUS im 21. Bezirk in STAMMERSDORF, dann haben Sie es soeben gefunden.

Das REIHENHAUS NR. 5 In der Karl-Lothringer-Straße 74, 1210 Wien auf einer EIGENEN EZ (Einlagezahl) auf EIGENGRUND errichtet der Bauträger VI-ENGINEERS 5 Reihenhäuser in Ziegelmassivbauweise mit einer hochwertigen Ausstattung sowie einem effizienten Energiekonzept. Die Häuser verfügen über Terrassenflächen, einen Eigengarten, 2 Autoabstellplätze, eine hauseigene Luftwärmepumpe, eine Photovoltaik-Anlage am Dach, eine Fußbodenheizung, einen außenliegenden Sonnenschutz mit Elektroantrieb und ansprechende Grundrisse.

Die Straßenbahnen 30 und 31 (Haltestelle Stammersdorf) liegt nur ca. 6 Gehminuten von der Karl-Lothringer-Straße entfernt. Mit der Straßenbahn sind es ca. 15 Fahrminuten zum Bahnhof Floridsdorf mit seinen zahlreichen Verkehrsverbindungen wie zum Beispiel die U6 und die S-Bahnen. Weiters liegt der Bus 30a Dattlergasse in ca. 2 Gehminuten entfernt. Mit dem Auto sind es zur S1 ca. 10 Autominuten und zur A22 Auffahrt ca. 7 Autominuten.

Ein BILLA-PLUS liegt ca. 3 Autominuten in der Brünner Straße, ein BILLA-Markt liegt ca. 7 Gehminuten in der Jedlersdorfer Straße. Das G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in ca. 10 Autominuten schnell erreicht.

Zahlreiche Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Das Naherholungsgebiet Stammersdorf mit seinen Kellergassen und Heurigen laden zum Erholen und Genießen ein. Der Marchfeldkanal, der Bisamberg, die Alten Donau und die Donauinsel sind weitere Erholungsgebiete die schnell mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar sind.

Das REIHENHAUS NR. 5 (EG, 1. Stock, 2. Stock) verfügt über ca. 122,20 m² Wohnfläche, 2 westseitige Terrassen (ca. 13,16 m² und ca. 9,59 m²), 1 ostseitige Terrasse (ca. 6,72 m²) sowie einen westseitigen Garten mit ca. 80,11 m² inkl. einer Gartenhütte von ca. 3,30 m².

Vor dem Reihenhaus liegt ein geräumiger Vorplatz und ein Autoabstellplätze (STP 5). Der zweite Autoabstellplatz (STP 6) liegt gegenüber dem Reihenhaus. Eine Leerverrohrung für das Nachrüsten auf eine E-LADESTATION ist vorhanden.

Über den Vorraum betritt man das Erdgeschoß, welches über einen Technikraum samt Wärmepumpe, ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster, einen Abstellraum unter der Treppe und eine geräumige Wohnküche (ca. 34,26 m²) mit anschließender Terrasse (ca. 13,16 m²) sowie einen Garten (ca. 80,11 m²) verfügt. Einen Stock höher liegen das Elternschlafzimmer (ca. 16,52 m²), ein Kinderzimmer (ca. 14,01 m²), ein separates WC mit Handwaschbecken und das geräumige Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Im 2. Stock liegen zwei weitere Schlafzimmer, ein Schlafzimmer (ca. 14,01 m²) verfügt über eine westseitige Terrasse von ca. 9,59 m², das zweite Schlafzimmer (ca. 13,06 m²) verfügt über eine ostseitige Terrasse von ca. 6,72 m².

HIGHLIGHTS

Im Herzen von STAMMERSDORF
SCHLÜSSELFERTIG
EIGENGRUND
GARTEN ca. 80,11 m²
TERRASSEN IM EG + 2. OG ca. 29,47 m²
ZIEGELMASSIVHAUS
LUFTWÄRMEPUMPE ? FUSSBODENHEIZUNG
PHOTOVOLTAIK Anlage am Dach
3-FACH verglaste Fenster
GERÄTEHÜTTE im GARTEN

2 AUTOABSTELLPLÄTZE

VOLKSSCHULE, KINDERGÄRTEN & SCHULEN in der Nähe

STRASSENBAHN 30 und 31 in ca. 6 Gehminuten entfernt

ZAHLREICHE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN in der Nähe

MARCHFELDKANAL, BISAMBERG, ALTE DONAU und DONAUINSEL schnell erreicht

NAHERHOLUNGSGEBIET STAMMERSDORF sowie die zahlreichen HEURIGEN

INFOS ZUM REIHENHAUS

LAGE: Karl-Lothringer-Straße 74 / Haus 5, 1210 Wien

NEUBAU / ERSTBEZUG: Ja ? geplante Fertigstellung ca. ENDE 2024

KAUFPREIS REIHENHAUS: EUR 669.900,-

AUTOABSTELLPLATZ NR 5: EUR 19.000,- (der Autoabstellplatz muss mit der Immobilie erworben werden)

AUTOABSTELLPLATZ NR 6: EUR 13.000,- (der Autoabstellplatz muss mit der Immobilie erworben werden)

GESAMTKAUFPREIS: EUR 701.900,- (Haus + 2 Autoabstellplätze)

EIGENGRUND: Ja

KÜCHE: Nein ? nur Anschlüsse

WOHNFLÄCHE: ca. 122,20 m²

GARTEN: ca. 80,11 m²

TERRASSE EG: ca. 13,16 m² (Holzdielen Lärche Natur)

TERRASSEN 2.OG: Westterrasse ca. 9,59 m² und Ostterrasse ca. 6,72 m² (Plattenbelag)

SCHLÜSSELFERTIG: Ja

ZIMMER: 5

GESCHOSSE: 3 (EG/1.OG/2.OG)

ABSTELLRAUM: Ja

TECHNIKRAUM: Ja

WC: Ja ? 2 WC?s mit je einem separaten Handwaschbecken

BADEZIMMER: Ja ? mit Rechteck-Duschwanne (ca. 80 cm x 80 cm) inkl. zweiseitige Glasduschwände und Tür mit Festteil, Einbau-Rechteckbadewanne (ca. 180 cm x 80 cm) inkl. Glasduschwand 1-flügelig, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper (E-Patrone)

AUSRICHTUNG: Garten/Terrasse EG und 2.OG: Westausrichtung; Terrasse 2.OG: Ostausrichtung

KÜCHENANSCHLÜSSE: Ja ? vorhanden

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer

FENSTER: Fenster mit Aludeckschale an der Außenseite, 3-Scheibenisolierverglasung siehe BAB
SONNENSCHUTZ: Außenliegender Raffstore mit Unterputzkasten, Elektroantrieb gesteuert über Funk

HEIZUNG: Fußbodenheizung, Versorgung über Luft-Wärmepumpe, Regelung über Raumthermostat (Wohnzimmer)

WARMWASSER: Warmwasser über Luft-Wärmepumpe inkl. integriertem Warmwasserspeicher

BÖDEN: Fertigparkett Eiche Natur und Feinsteinzeug (30 x 60 cm)

WASSERENTNAHME EG: Ja (frostsicher)

SAT-EMPFANGSANLAGE: 1 Leerrohr

KABELANSCHLUSS: 1 Kabel-TV-Anschlussdose (leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler)

GERÄTEHÜTTE im Garten: Ja

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: BILLA-PLUS ca. 3 Autominuten in der Brünner Straße, BILLA-Markt ca. 7 Gehminuten in der Jedlersdorfer Straße, G3 Shopping Resort Gerasdorf ca. 10 Autominuten

NAHERHOLUNGSGEBIETE: Das Naherholungsgebiet Stammersdorf mit seinen Kellergassen und Heurigen laden zum Erholen und Genießen ein. Der Marchfeldkanal, der Bisamberg, die Alten Donau und die Donauinsel sind weitere Erholungsgebiete die schnell mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar sind.

VERKEHRSANBINDUNG: Die Straßenbahnen 30 und 31 (Haltestelle Stammersdorf) liegt nur ca. 6 Gehminuten von der Karl-Lothringer-Straße entfernt. Mit der Straßenbahn sind es ca. 15 Fahrminuten nach Floridsdorf mit seinen zahlreichen Verkehrsverbindungen wie zum Beispiel die U6 und die S-Bahnen. Weiters liegt der Bus 30a Dattlergasse in ca. 2 Gehminuten entfernt. Mit dem Auto sind es zur S1 ca. 10 Autominuten und zur A22 Auffahrt ca. 7 Autominuten.

HWB: 36,8 kWh/m²a; fGEE: 0,64

KLASSE: B ? A+

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS REIHENHAUS: EUR 669.900,-

KAUFPREIS ABSTELLPLATZ Nr. 5: EUR 19.000,-

KAUFPREIS ABSTELLPLATZ Nr. 6: EUR 13.000,-

KAUFPREIS REIHENHAUS inkl. 2 AUTOABSTELLPLÄTZE: EUR 701.900,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,20 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (zzgl. ev. Pfandrechtskosten 0,5 % zzgl. USt, zzgl. Barauslagen, zzgl. Beglaubigungskosten etc.). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Mag. Constantin Koch

PROVISIONSFREI (der Verkäufer bezahlt die Provision)

MONATLICHE KOSTEN REIHENHAUS:

Die vorläufige Schätzung der Betriebskosten inkl. Rücklage beläuft sich auf ca. EUR 260,- pro Reihenhaus.

Zzgl. Stromkosten für Heizung/ Elektrik nach Verbrauch.

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber. Was bedeutet wirtschaftliches Naheverhältnis: wurde der Immobilienmakler bereits 2-mal mit der Vermietung/Anmietung oder dem Verkauf/Kauf einer Immobilie von ein und demselben Auftraggeber beauftragt, dann wird dieser Umstand ?wirtschaftliches Naheverhältnis? bezeichnet. Auf diesen Umstand müssen wir laut Maklergesetz hinweisen. Dieser Hinweispflicht kommen wir hiermit nach.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.175m Apotheke <400m Klinik <4.925m Krankenhaus <425m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <475m Universität <1.250m Höhere
Schule <4.425m Nahversorgung
Supermarkt <350m Bäckerei
<425m Einkaufszentrum <2.750m Sonstige
Bank <425m Geldautomat
<425m Post <2.275m Polizei <325m Verkehr
Bus <125m U-Bahn
<3.300m Straßenbahn <350m Bahnhof <2.825m Autobahnanschluss
<3.175m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 122.22m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

Preisinformationen

Kaufpreis: 669900€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at