



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4652

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 725000€

Straße: Rehlackenweg

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 104.14m²

Grundfläche: 118.94m²

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel: +43 676 700 99 39

anfrage@dfi.co.at

BALKONTRAUM NAHE ALTE DONAU: Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz



DFi - Immobilien Treuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Ankauf an:

Neuwertige 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Klimaanlage, 2 Balkonen/Terrassen und Parkplatz nahe der alten Donau

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines Neubaus (Bj. ca. 2018) und bietet auf rd. 104m² Wohnfläche zzgl. Balkon/Terrassen (gesamt rd. 14,8m²) alles was das Herz begehrt. Grundriss:Vorraum/Gang, Toilette mit Handwaschbecken, großes Badezimmer mit Dusche UND Wanne sowie Waschmaschinenanschluss, großes Wohnzimmer mit integrierter Küche (ausgestattet) und Ausgang auf den Balkon, 3 zentral begehbare Schlafzimmer (1 davon mit eigenem Balkon), Abstellraum

Vorraum/Gang (rd. 10m²): Das Vorzimmer ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Dieser Bereich ist mit Parkettboden ausgestattet.

Wohnzimmer mit Küche (rd. 42m²): Das mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer hat einen großzügigen Schnitt und bietet neben einem Wohn-/Essbereich auch genug Raum für die bereits vorhandene und voll ausgestattete Einbauküche. Außerdem ist dieser Raum mit einer Klimaanlage ausgestattet. Von hier ist auch der große Balkon begehbar.

3 zentral begehbare Schlafzimmer (rd. 12,3m², 12,8m² und 15,9m²): Alle 3 Zimmer sind zentral begehbar und ebenfalls mit Parkettboden und einer Klimaanlage ausgestattet. 1 Schlafzimmer verfügt sogar über einen eigenen Balkon.

Badezimmer (rd. 7,6m²): Das Badezimmer ist modern verflieset und verfügt neben einer Badewanne auch über eine Dusche, einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper.

WC (rd. 1,7m²): Die Toilette ist ebenfalls modern verflieset und vom Vorraum aus begehbar. Es verfügt auch über ein Handwaschbecken.

Abstellraum (rd. 1,8m²): Der Abstellraum ist gut geschnitten und bietet genug Stauraum für Regale. Er ist direkt vom Vorraum/Gang aus zu erreichen.

2 Balkone/Terrassen (rd. 13,2m² und 1,6m²): Die beiden Balkone sind beide nach Südosten ausgerichtet. Der große Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar, den kleinere Balkon erreicht man über eines der drei Schlafzimmer.

Alle Wohnräume sind mit hellem Parkettboden ausgestattet.

Durch die gute Ausrichtung und die großen Fenster ist die Wohnung sehr hell und freundlich. Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fernwärmeheizung.

Zur Wohnung zugehörig ist ein rd. 26m² großes Kellerabteil.

Ein eigener Parkplatz auf dem Grundstück ist ebenfalls in diesem Angebot inkludiert.

Im Haus gibt es einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum.

Sie haben hier die Möglichkeit die Wohnung schon vorab virtuell zu besichtigen. Unter nachfolgendem Link können Sie diese aufrufen: <https://my.matterport.com/show/?m=FzHKkwMNwm9>

Das ggstl. Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg. Der aktuell zur Vorschreibung gelangende Bauzins beträgt rd. EUR 389,47 pro Monat. Die Vorschreibung hierzu erfolgt halbjährlich.

Dieser Betrag ist in den monatlichen Betriebskosten daher nicht inkludiert.

Zusammenfassend nochmals die wichtigsten Eckdaten:

Neubau (Bj. ca. 2018)
Rd. 104m² Wohnfläche zzgl. Balkon/Terrasse (rd. 14,8m²) sowie riesigem Kellerabteil (rd. 26m²) und Parkplatz (rd. 13,8m²)
3 zentral begehbare Schlafzimmer
Klimaanlage in allen Wohnräumen
Fernwärmeheizung
Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg
Traumlage nahe der Alten Donau

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 93A: rd. 4 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 25: rd. 4 Gehminuten entfernt

Die Kaufvertragserrichtung muss über die RA-Kanzlei Dr. Klaus Maleschitz in 1130 Wien, Aufhofstraße 4 erfolgen.

Die Gebühren hierfür betragen inkl. Treuhandschaft 1 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns! Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"! Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 118.94m²

Wohnfläche: 104.14m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 44.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.88m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 725000€

Nebenkosten: 214.85€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

Tel.: +43 676 700 99 39

E-Mail: anfrage@dfi.co.at