



#00010079190023

## Quality Living im Stylischem Neubau im 13. Bezirk- alle Wohnungen mit Freiflächen

1130 Wien



Kaufpreis: 597.600,00 €  
Wohnfläche: 77,01 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## BESCHREIBUNG

Wohnen im Grünen und doch in der Stadt, beste öffentliche Verkehrsanbindung und perfekte Grundrisse. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Auf einer Eckliegenschaft mit einem hofseitig gelegenen, großen Garten mit teilweise altem Baumbestand sind 46 qualitativ hochwertige Wohneinheiten bereits bezugsfertig. Alle Wohnungen verfügen über eigene Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen. Im wunderschönen Garten wird ein Gemeinschaftsbereich mit einem Kleinkinderspielplatz entstehen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 38 bis 140 m<sup>2</sup> und bieten einen optimalen Wohnungsmix mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Grundrisse sind kompakt und perfekt durchdacht. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 21 Stellplätze zur Verfügung.

Alle Wohnung können auch als Anlegerobjekt gekauft werden (genaue Information siehe Excel-Liste)

**ACHTUNG:** Die vorläufigen Betriebskosten sind nur Schätzungskosten! Die tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen erfolgen nach Inbetriebnahme.

Optional kann auch ein Parkplatz erworben werden: ca. € 35.000,00

Vorbehaltlich Änderungen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.10.2022
Gültig bis	10.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	29,08
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,79
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	597.600,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	183,46 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	44,73 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten Lift	21,42 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

Heizkosten	17,89 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	267,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	597.600,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

Alle Wohnung können auch als Anlegerobjekt gekauft werden (genaue Information siehe Excel-Liste). Optional kann auch ein Parkplatz erworben werden: ca. €35.000,00

**ACHTUNG:** Die vorläufigen Betriebskosten sind nur Schätzungskosten! Die tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen erfolgen nach Inbetriebnahme.

Vorbehaltlich Änderungen!



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft liegt in Hietzing, einem der schönsten und charmantesten Bezirke Wiens. Der vorstädtische Lainzer Platz ist nur ca. 400 m entfernt und gleichzeitig das geographische Zentrum des Bezirks.

Das Projekt zeichnet sich durch beste Infrastruktur und die ausgezeichnete öffentliche Anbindung aus. S-Bahn-, Straßenbahn- und Autobus-Haltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die S-Bahnlinie S80, die von Hütteldorf bis nach Aspern-Nord fährt, kreuzt alle bestehenden U-Bahnlinien der Stadt. Die Straßenbahnlinie 60 fährt von Rodaun bis zum Westbahnhof, die Autobuslinien 56A und 56B verlaufen von Mauer bis Hietzing. Das Wohnbauprojekt ist über die Lainzer Straße oder die Fasangartengasse auch rasch und bequem mit dem Auto zu erreichen.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

[Lageplan](#)

[Übersichtsplan](#)

[Top 37](#)

