



#00010079190027

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

1130 Wien



Kaufpreis: 943.900,00 €
Wohnfläche: 110,23 m²
Zimmer: 4

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 m² 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. 110 m ² |
| Kellerfläche | ca. 2 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 20 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Terrassen | 1 |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 943.900,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 282,43 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

| | |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 68,87 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

| | |
|---------------------|------------------------|
| Betriebskosten Lift | 32,97 € inkl. 10% USt. |
|---------------------|------------------------|

| | |
|------------|------------------------|
| Heizkosten | 27,55 € inkl. 20% USt. |
|------------|------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 411,81 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 943.900,00 € 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.

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

[Lageplan](#)

[Übersichtsplan](#)

[Top 42 1. DG](#)

[Top 42 2. DG](#)

