

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

Monika Vass

☎ +43 650 / 333 67 63
📞 +43 (0)1 / 718 48 02
✉ vass@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

** WOHNEN & LEBEN IN DONAUSTADT ** 3-ZIMMER WOHNUNG MIT 60,66 M² GARTEN & 8,75 M² TERRASSE **



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45237
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 22., Donaustadt
Ort: Wien 22., Donaustadt
Lage: WOHN PARK
STADLAU
Verkehrsanbindung: Busse: 26A, 86A,
87A, 95A,
Straßenbahn 25, S
Bahn S80, Autobahn
A23

KOSTEN

Preis: € 425.000,00
**Betriebskosten
(ex. USt):** € 124,60
**sonst. Kosten (ex.
USt):** € 34,61
**mtl. Kosten (inkl.
USt.):** € 171,67
Provision: 3% vom Kaufpreis
zzg. 20% USt.

** WOHNEN & LEBEN IN DONAUSTADT ** ca.70 m² 3-
ZIMMER WOHNUNG mit 60,66 m² GARTEN & 8,75 m²
TERRASSE **

OBJEKT BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines im Jahr 2020 durch die Firma Haring Group erbauten Mehrfamilienhaus, und wird durch einen gut geschnittenen Vorraum betreten, von dem aus allem weiteren Zimmer getrennt begehbar sind.

RAUMAUFTeilUNG

- Vorzimmer 6,68 m²
- Gang 4,27 m²
- großzügiger Wohn- Essbereich mit integrierter Küche 26,66 m², mit Ausgang auf die Terrasse 8,75 m² und den Garten 60,66 m²
- Abstellraum 2,86 m²
- Zimmer 12,34 m² - geht in Richtung des eigenen Gartens
- Zimmer 10,15 m² - geht in Richtung des eigenen

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	69,35 m ²
Nutzfläche ca.:	143,27 m ²
Gesamtfläche ca.:	143,27 m ²
Terrassenfläche ca.:	8,75 m ²
Gartenfläche ca.:	60,66 m ²
Kellerfläche ca.:	4,51 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2020
Zimmer:	3
Geschosse:	10
Stockwerk:	1
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme Fussboden
Heizwärmebedarf:	23,14 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,780
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓
Rolladen	✓

Gartens

- Badezimmer 4,53 m²
- extra Toilette 1,88 m²

AUSSTATTUNG

- Einbauküche mit sämtlichen Geräten: E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Waschbecken
- Parkett in allen Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- großzügige Fensterfronten
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Kabel/SAT TV

SONSTIGES

- ca. 4,51m² Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

* Tiefgarage - Tiefgaragenstellplätze können nach Verfügbarkeit angemietet werden.

INFRASTRUKTUR

- Geschäfte für den täglichen Bedarf im Komplex (Spar, KIK-Mode, Drogerie Markt).
- Bauernmarkt Stadlau im Stadlauer Park. Freitag ist Markttag! Jede zweite Woche findet der Bauernmarkt Stadlau im Stadlauer Park statt. Am Markt erhalten Sie frische Lebensmittel direkt von den Produzenten aus Wien und Niederösterreich.

EXTRAS:

- Fitness Center LOVT im Stadlauer Park Komplex!

VERKEHRSVEBINDUNG

- S-Bahn S80 ca. 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahn 25 ca. 8 Gehminuten entfernt
- Buslinien 86A, 87A, 95A ca. 1 Gehminute entfernt – ca. 5 Minuten bis U2 Hardeggasse / U2 Stadlau
- Buslinie 26A ca. 5 Gehminuten entfernt – ca. 8 Minuten bis U1 Kagran

** Autobahn A23 Südosttangente durchquert den Bezirksteil. Die Praterbrücke, deren nordöstlicher Teil in Stadlau liegt, ist ein Teilstück dieser Autobahn.

*** Sie erreichen in 5 Minuten den Strandbad Stadlau oder den Badeteich Hirschstetten. Nah zu SMZ Ost,

Donauinsel und Donauzentrum.

Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen und Kindergärten:

<https://www.wien.gv.at/bezirke/donaustadt/bildung/> ;
<https://www.wien.gv.at/bildung/kindergarten/staedtisches-angebot/standorte/bezirk22.html>

FAZIT:

Der Wohnpark lädt zum Leben, Wohnen, Ankommen, Trainieren und Einkaufen ein.

+++ Fordern sie ein LAGE EXPOSÉ an, um einen noch genaueren EINBLICK zu erhalten!

Konditionen:

Kaufpreis Wohnung 425.000,00 Euro

Monatliche Nebenkosten:

Betriebskosten: 124,60 Euro

Reparaturrücklage: 34,61 Euro

10% USt. 12,46 Euro

Wohnbeitrag gesamt 171,67 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt per 31.12.2022 über eine RÜCKLAGE von 61.396,51 Euro. Größere Reparaturarbeiten sind derzeit nicht geplant.

Energieausweis gültig bis 23.10.2029.

Rufen Sie mich an, gerne führe ich mit Ihnen ein unverbindliches Gespräch.

Monika Vass

+43 650 333 67 63

vass@immovos.at

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.





