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

* ANLEGERWOHNUNG / FREIER MIETZINS * 3-ZIMMER WOHNUNG MIT 2 DACHTERRASSEN JE 20 M² * SMART HOME * + 2 KFZ-ABSTELLPLÄTZE * AM UFER DER DONAU *

ÜBERBLICK

Objekt ID:	45682
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 2.,Leopoldstadt
Ort:	Wien 2.,Leopoldstadt
Lage:	Nahe zur Donau
Verkehrsanbindung:	11A, 11B, U1, U6, S-Bahnen/Handelskai

KOSTEN

Preis:	€ 727.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 211,80
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 50,16
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 283,14
Provision:	3% vom Kaufpreis zzg. 20% USt.

FLÄCHEN

* ANLEGERWOHNUNG / FREIER MIETZINS * 3-ZIMMER WOHNUNG MIT 2 DACHTERRASSEN je 20 m² * SMART HOME * + 2 KFZ-ABSTELLPLÄTZE * AM UFER DER DONAU *

*** Wohnen in der NATUR, dennoch nahe der STADT & ein SMARTES ZUHAUSE *** Leben auf modernstem NIVEAU ***

SIE WERDEN ES LIEBEN!

Diese DG-Wohnung (ohne Dachschrägen) lässt keine WÜNSCHE offen! ... ruhige Innenhoflage – ökologische Bauweise – Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – Urbanität – Donauzugang – Erholungsgebiet – gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur – hauseigener Kindergarten – Tiefgarage u.v.m.

Die NUTZFLÄCHE von rund 131,81 m² gliedert sich in:
- 30,71 m² Wohn/Esszimmer mit direktem Ausgang auf

Wohnfläche ca.:	92,95 m²
Nutzfläche ca.:	134,12 m²
Gesamtfläche ca.:	134,12 m²
Terrassenfläche ca.:	38,86 m²
Kellerfläche ca:	2,31 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2016
Zimmer:	3
Geschosse:	9
Stockwerk:	9
Stellplätze Tiefgarage:	2
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	20,80 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,84
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Barrierefrei	✔
Küche offen	✔
Lift	✔
Garage	✔
Keller	✔
Tiefgarage	✔
Klimaanlage	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Fahrradraum	✔
Isolierfenster	✔
Rollstuhlgerecht	✔

die 19,40 m² Terrasse mit S/W Ausrichtung
- 23,41 m² getrennt begehbare Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf die 19,40 m² Terrasse mit S/W Ausrichtung
- 12,65 m² getrennt begehbares Kinderzimmer/Büro
- 8,68 m² Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Waschbecken, Badezimmermöbel, Wandhandtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss, Fenster und Toilette
- 1,64 m² extra Toilette mit Handwaschbecken
- 2,66 m² und 10,37 m² Gänge
- 2,98 m² Vorraum
- 3,38 m² Abstellraum/Vorratskammer mit Waschmaschinenanschluss

* Der Wohnung ist ein 2,31 m² großer Einlagerungsraum im 3.OG zugeordnet.

** Optional im Angebot: 2 KFZ - ABSTELLSPLÄTZE (1. Stellplatz 12,5 m², 25.000,00 Euro 2. behindertengerechter Stellplatz 17,50 m², 30.000,00 Euro). Die Kfz - Abstellplätze sind mit Elektroanschlüssen und einem verschließbaren Schaltschrank ausgestattet, daher auch für Elektroautos geeignet.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:
* großzügiger Grundriss
* große Fensterfronten
* 2 große Süd-West ausgerichtete Terrassen mit Lärchenholz-Boden. Ca. 2,5 m² Home Gardening Flächen durch die außerhalb der Terrassenflächen angebrachten 40 cm breiten Pflanzflächen. Automatische Bewässerungsanlage für die Terrassenpflanzen zeitgesteuert. Zusätzlich 2 Stück Gardena Schlauchbox Roll-up, Wandmontage mit 15 m Schlauch
* maßgefertigte Küche mit hochwertigen Geräten und vielen Extras ausgestattet
* Rauchmelder
* Homematic Einzelraumfussboden. Heizungsteuerung mit 4 Funkthermostaten (je Raum eines), Smart Home. Fernwärmeanschluss
* Split Klimageräte
* Außenjalousien
* Parkettboden in den Wohnräumen sowie den Gängen
* Fliesen in den Sanitärräumen, im Abstellraum sowie Vorraum
* Magenta Telekom
* Einbruchhemmende Wohnungstür
* Video-Gegensprechanlage
* barrierefreie Zugänge und Aufzüge
* Fotovoltaikanlage

* Ökologische Bauweise und Ausstattung

EXTRAS:
- Hauseigener Kindergarten mit Garten
- Gemeinschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Waschküche
- Fahrrad/Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss
- extra Fahrradabstellanlage im Hof
- Kinder- und Jugendspielbereich im Hof
- Tiefgarage

Ideale ANBINDUNG an das öffentliche VERKEHRSNETZ:
Sowohl das Zentrum Wiens als auch der Flughafen Schwechat sind von dieser verkehrstechnisch günstigen Lage aus gleichermaßen gut zu erreichen. Von der hauseigenen Tiefgarage gelangt man in wenigen Minuten auf die A22 und die Südosttangente.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem Wiens ist ideal. Die Busstation der Linien 11A und 11B liegt nur rund 70 Meter entfernt – von hier aus fahren Busse in kurzer Taktung nach Heiligenstadt, zur nahe gelegenen U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Handelskai oder zur S-Bahnstation Handelskai.

LAGE & INFRASTRUKTUR:
Zugang zum Judith-Deutsch-Steg, über den das wenige Meter entfernte Donauufer fußläufig direkt zu erreichen ist. Mit dem Fahrrad sind es 6 Minuten bis zur Donauinsel und 9 Minuten bis in den Wiener Prater.

Die INFRASTRUKTUR der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Millennium City, Apotheken, Banken) sowie auch durch diverse Arztpraxen aus. Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen/Kinderbetreuung in der näheren Umgebung: https://www.wien.gv.at/bezirke/leopoldstadt/bildung/

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

Konditionen:
Kaufpreis Wohnung 727.000,00 Euro

Monatliche Nebenkosten Wohnung:
Betriebskosten: 153,04 Euro
Reparaturrücklage: 50,16 Euro
Verwaltung: 58,76 Euro
10% USt. 21,18 Euro

Wohnbeitrag gesamt 283,14 Euro

Monatliche Nebenkosten für Stellplatz:
Betriebskosten: 8,05 Euro
Reparaturrücklage: 2,64 Euro
Verwaltung: 3,09 Euro
20% USt. 2,23 Euro

Beitrag für den Stellplatz gesamt 16,01 Euro

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

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

Monika Vass
+43 650 333 67 63
vass@immovos.at

Ihre Vorteile als Anleger auf einen Blick:
- Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch
- Inflationsgeschützte Veranlagung
- wertgesichertes Zusatzeinkommen
- Steuerliche Vorteile
- Vermögenswert für Sie und Ihre Nachkommen

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.

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

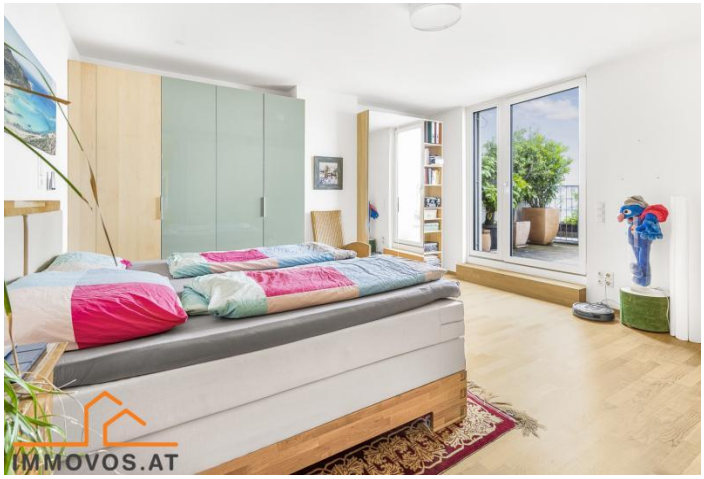
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

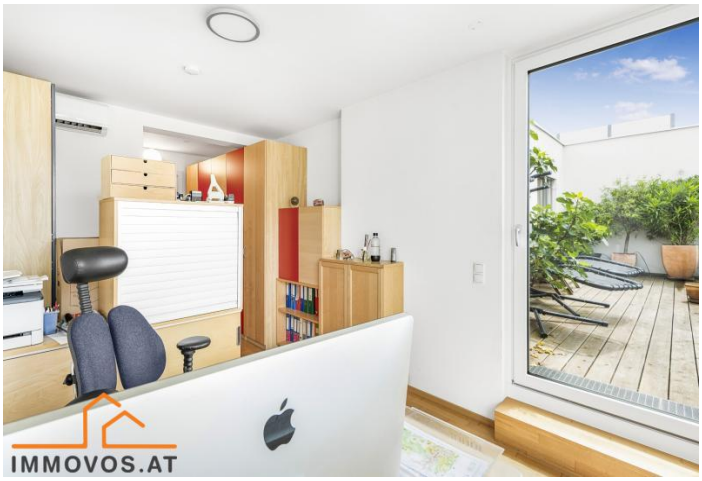
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

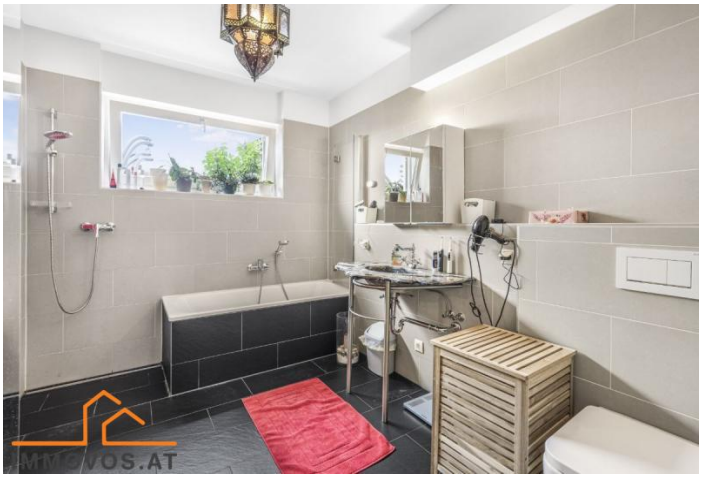

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT



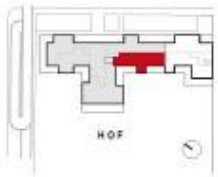
IMMOVOS.AT

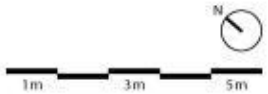
IMMOVOS.AT

2. DACHGESCHOSS

Zimmer	3
Bad	1
WC	2
Kellerabteil	1
Wohnfläche	92,95 m²
Terrasse 1	19,46 m²
Terrasse 2	19,40 m²

Laufende mtl. Kosten	
HWB	20,8 kWh/m²a
fGEE	0,84

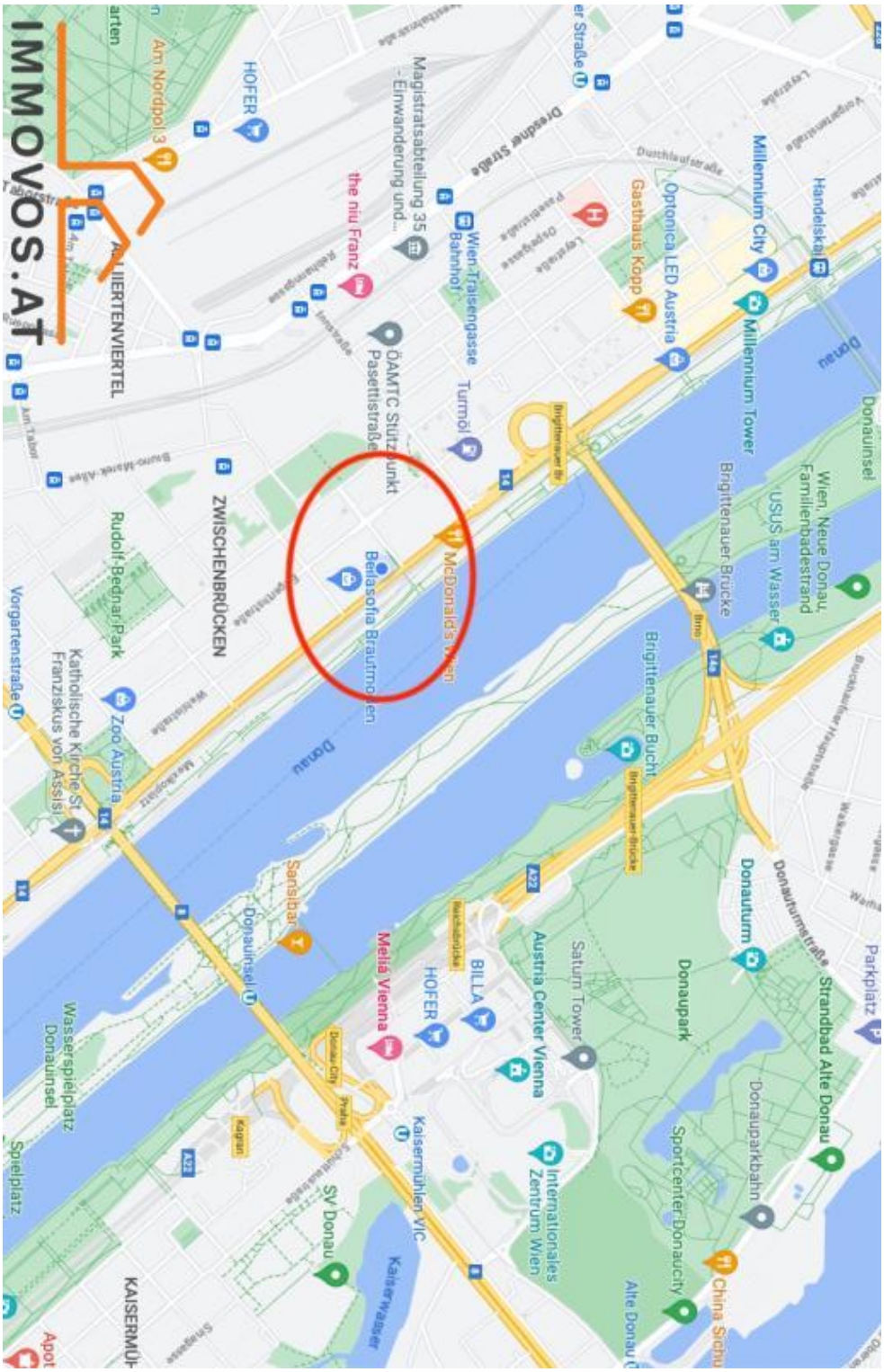




Einrichtungsvorschlag und Bepflanzung sind nicht Vertragsgrundlage.
Änderungen

IMMOVOS.AT

Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at


IMMOVOS.AT
HOFER
Magistratsabteilung 35 - Einwanderung und...
Dresdner Straße
Millennium City
Handelskai
Optonica LED Austria
Gasthaus Kopp
Wien Traisengasse Bahnhof
the niu Franz
ÖAMTC Stützpunkt Pasettistraße
Turmöl
Millennium Tower
Donauinsel
Brigittenauer Brücke
USUS am Wasser
Wien, Neue Donau, Familienbadestrand
ALLIIERTENVIERTEL
ZWISCHENBRÜCKEN
Rudolf Beer-Park
Benasofia Brautmoden
McDonald's Wien
Brigittenauer Bucht
Vorgartenstraße
Zoo Austria
Katholische Kirche St. Franziskus von Assisi
Donau
Sansibar
Donauinsel
Wasserspielplatz Donauinsel
Spielplatz
Melia Vienna
HOFER
BILLA
Austria Center Vienna
Saturn Tower
Donauturm
Donaupark
Donauturmstraße
Parkplatz
Strandbad Alte Donau
Donauparkbahn
Sportcenter Donaucity
China Sichu
Internationales Zentrum Wien
Kaisermühlen VIC
SV Donau
Kaiserwasser
Alte Donau
KAISERMÜH