

# Exposé

## Wohnung in wien

### Provisionsfrei hochwertige Wohnungen nahe Marchfeldkanal



Objekt-Nr. **OM-340367**

#### Wohnung

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Jahangir Nasserzare

Strebersdorfer Straße 34  
1210 wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	7
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - direkt vom Bauträger

Das Wohnhaus ist sehr exklusiv und besteht aus nur 7 Wohneinheiten ( EG / 1.OG - DG ) in den Größen zwischen rd. 45 - 114 m<sup>2</sup>. Es ist voll unterkellert und hochwertig ausgestattet. Eine hellbeleuchtete Tiefgarage mit 7 Parkplätzen sorgt für bequemes und sicheres nach Hause kommen. Ein eigenes Kellerabteil sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume und Liftzugänge sorgen für einfache und geschützte Aufbewahrung und Handhabung.

Die Highlights des Objektes hier nochmals zusammengefasst:

7 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrassen, Eigengarten

45-114m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

2-5 Zimmer

Moderne Innenausstattung

Fußbodenheizung

Echtholzparkett

Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen - Fliesenformat 60x120cm

Sonnenschutz elektrisch mit Funk

High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Klimageräte in den DG-Wohnungen

PKW - Stellplätze in hauseigener Tiefgarage

Für E- Autos : Anschlussmöglichkeit an Wohnungszähler vorbereitet

Bei der hier zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um

Wohnung Top 7

Die 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 73,44 m<sup>2</sup> Balkon u. Terrasse befindet sich im Dachgeschoss.

Wohnküche ca. 32,62 m<sup>2</sup>

1 Zimmer 11,73 m<sup>2</sup>

2 Zimmer 12,44 m<sup>2</sup>

3 Zimmer 12,18 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 28,03 m<sup>2</sup>

Gang 5,07 m<sup>2</sup>

Bad/WC 4,95 m<sup>2</sup>

Bad/WC 3,60 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,10 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 3,50m<sup>2</sup>

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 895.000

Anlegerpreis: Euro 805.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: ca. 225,00 inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 57,00

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: ca. 110,00 inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 30.000 pro Stellplatz erworben werden.

## Ausstattung

Fußbodenheizung- und Kühlung über Luftwärmepumpe

PV-Anlage am Dach inkl. Speicher

Gegensprechanlage mit Videofunktion

3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster inkl. elektrischer Raffstores von der Fa. Josko inkl. Reedkontakt im EG für die Nachrüstung einer Alarmanlage

Sicherheitseingangstüren wk3 der Marke Kunex

Innentüren mit verdeckten Bändern

Hochwertiger Parkettboden Eiche

Hochwertige Sanitärausstattung mit bodenebener, gefliester Dusche bzw. Badewanne (je nach Ausführung im Plan)

Kemperventil auf Freiflächen

Kellerabteil bei jeder Einheit

Vorbereitung für E-Ladestation in der Tiefgarage

Garagenstellplätze

Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

Energiepass gültig bis: 2034-12-02

Energiepass HWB: 26.3 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Verfügbar ab: Q1 2025

Baujahr: 2024

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

2 Gehminuten zu den Buslinien 30A, 32A (Strebersdorf, U1 Leopoldau)

5 Fahrminuten zur Auffahrt der A22 Donauufer-Autobahn

5 Gehminuten zum Marchfeldkanal

Heurige, Restaurants & Bars in direkter Nachbarschaft

Supermärkte, Apotheken, Ärzte in unmittelbarer Nähe

mehrere Kindergärten, Schulen direkt erreichbar

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste Bad/WC



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

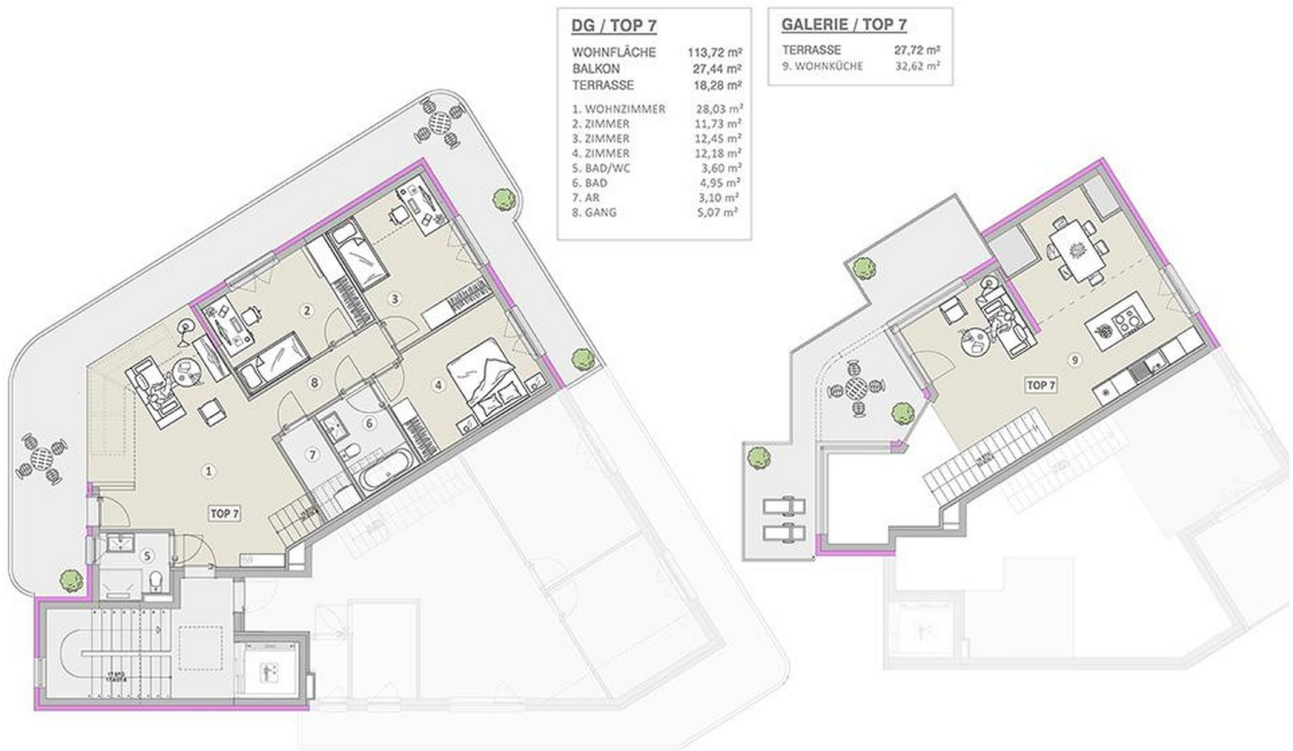


Kellerabteile



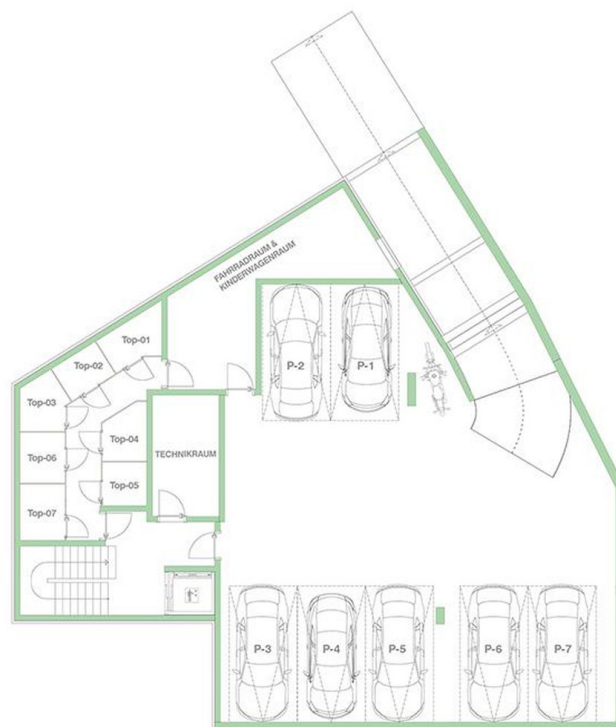
Marchfeldkanal

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Top 7

TIEFGARAGE	
WOHNFLÄCHE	189,20 m <sup>2</sup>
FARRADRAUM & KINDERWAGENRAUM	25,40 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	10,90 m <sup>2</sup>



Keller-Garage