

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 ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	197,00 m ²	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 m². 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

45-114m² 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 m² Wohnnutzfläche und ca. 73,44 m² Balkon u. Terrasse befindet sich im Dachgeschoss.

Wohnküche ca. 32,62 m²

1 Zimmer 11,73 m²

2 Zimmer 12,44 m²

3 Zimmer 12,18 m²

Wohnzimmer 28,03 m²

Gang 5,07 m²

Bad/WC 4,95 m²

Bad/WC 3,60 m²

Abstellraum 3,10 m²

Kellerabteil 3,50m²

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/m²/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

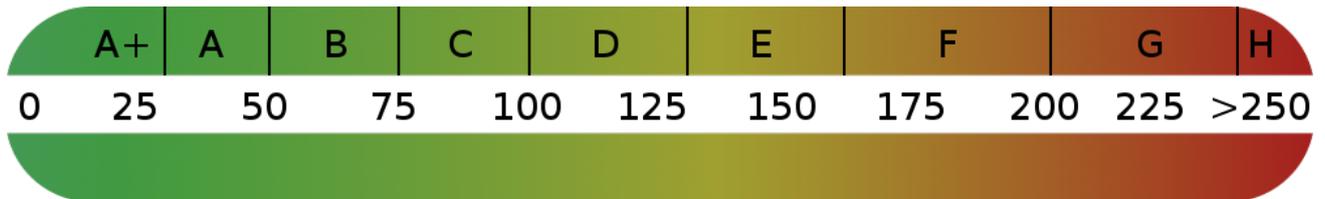
mehrere Kindergärten, Schulen direkt erreichbar

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



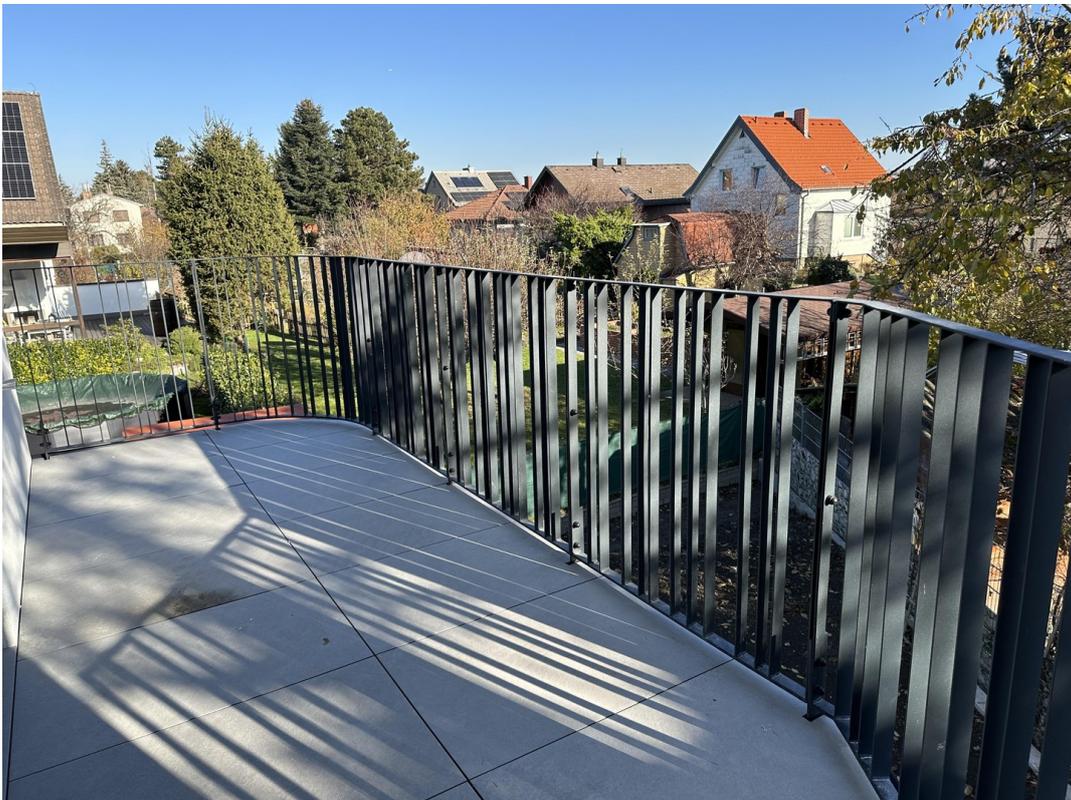
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste Bad/WC

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kellerabteile



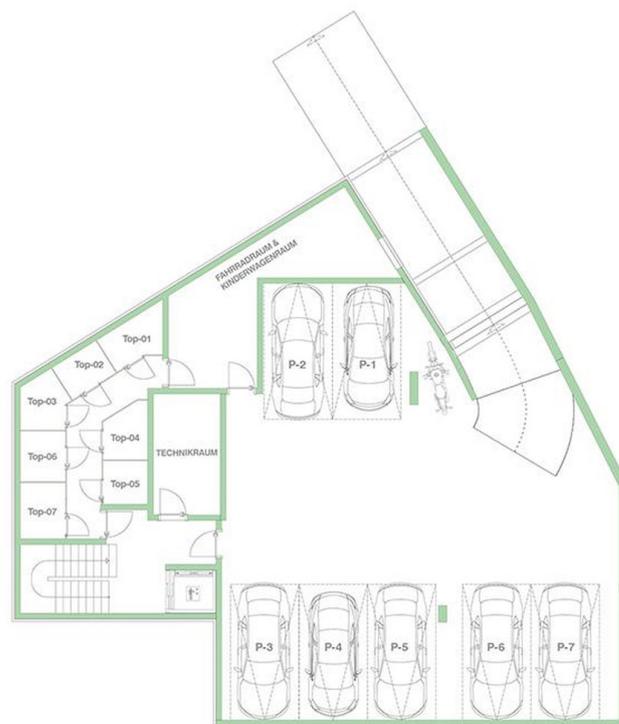
Marchfeldkanal

Exposé - Grundrisse



Grundriss Top 7

TIEFGARAGE	
WOHNFLÄCHE	189,20 m ²
FARRADRAUM & KINDERWAGENRAUM	25,40 m ²
TECHNIKRAUM	10,90 m ²



Keller-Garage