

**"NADIA's" Wohnträume - 13 Neubauwohnungen, 1  
Geschäftslokal und 1 Büro**



**Objektnummer: 53312**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,72 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 44,72 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,35 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 265.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

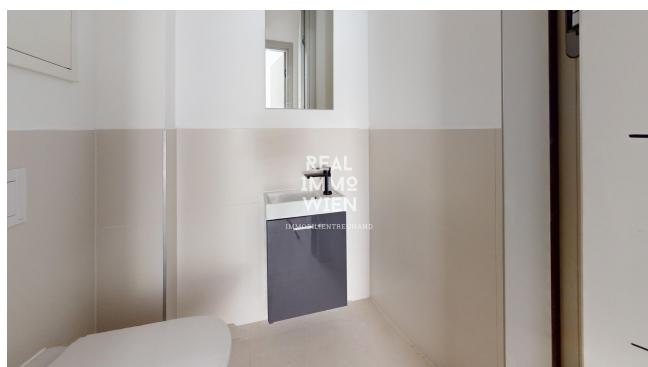
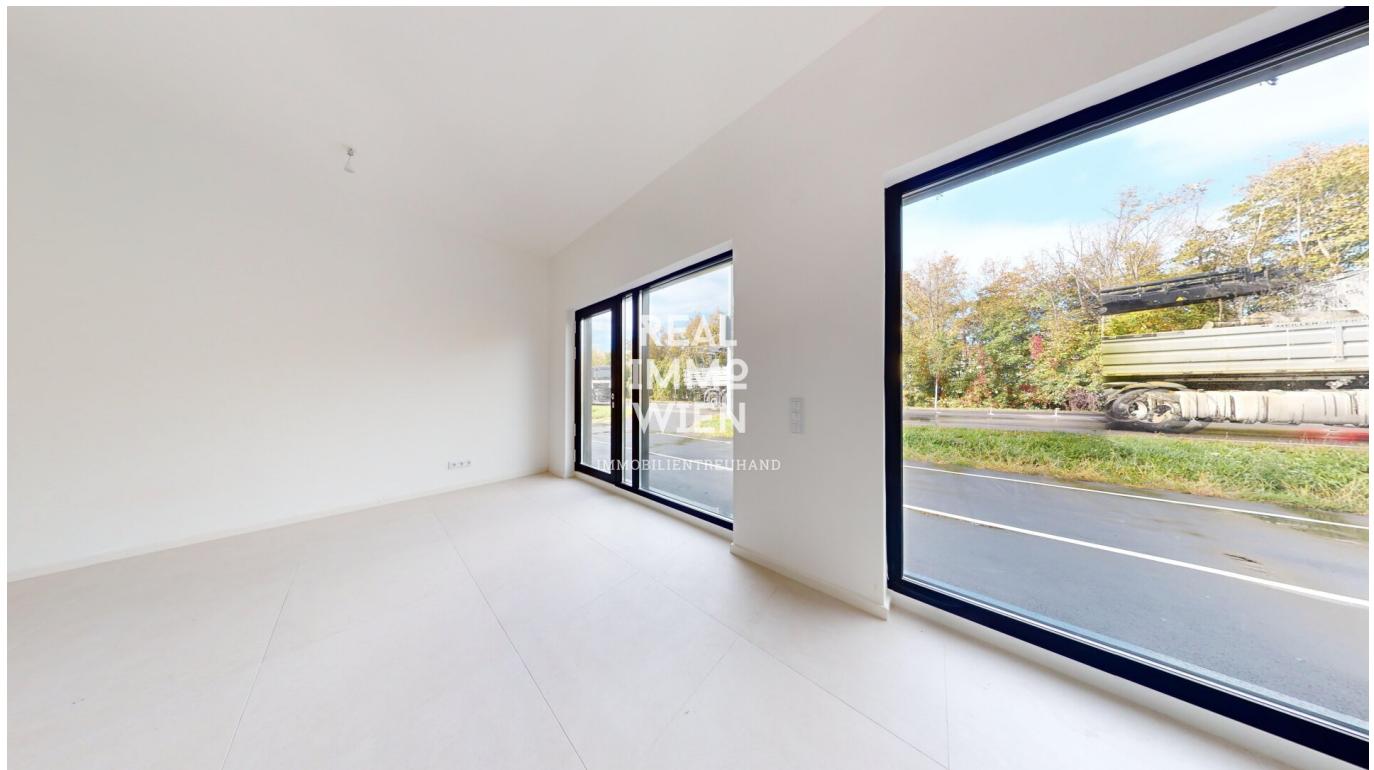


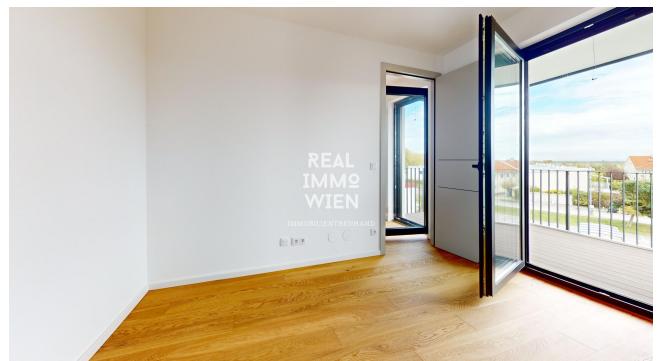
**Ing. Nikolaus Roschütz**

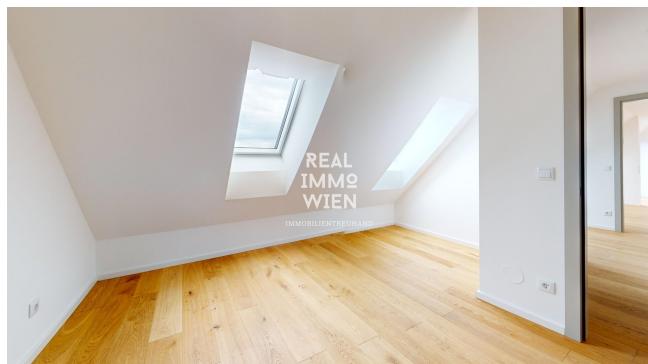
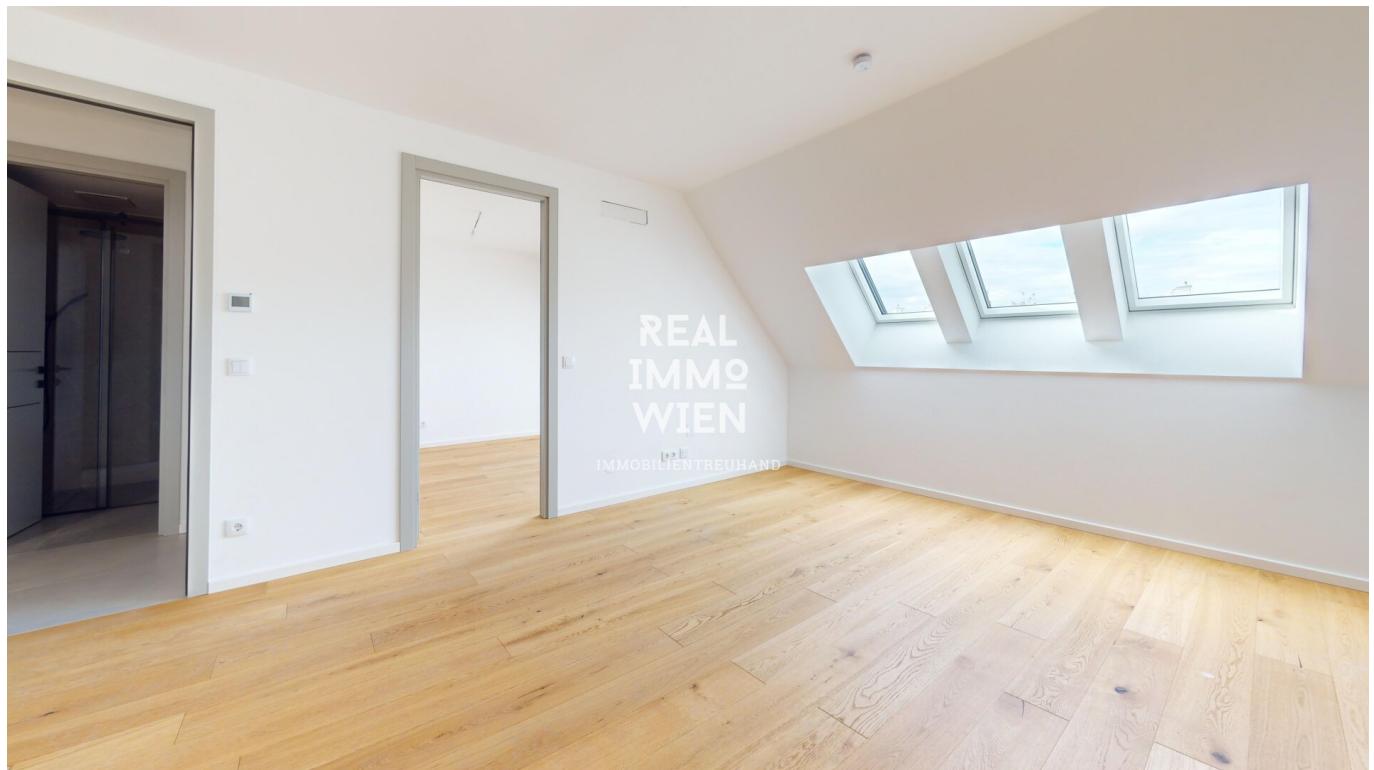
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88

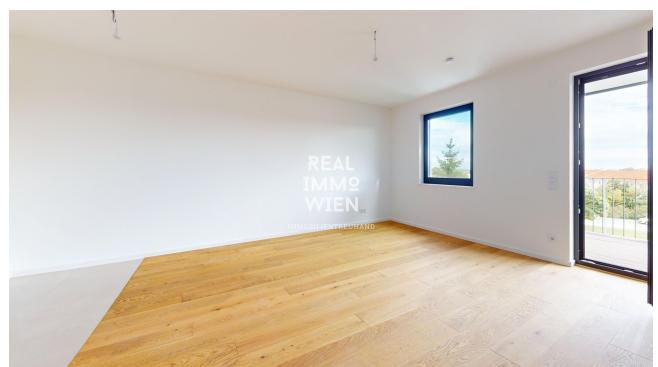
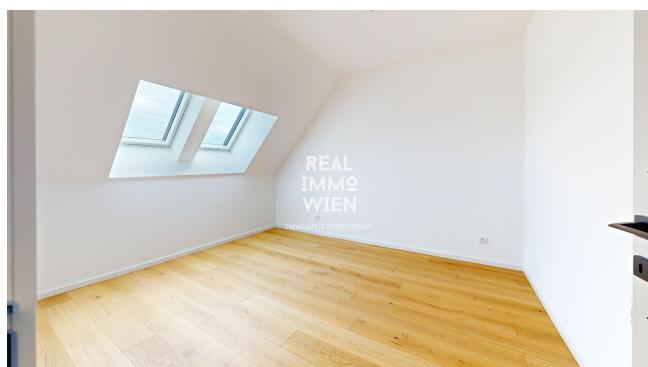




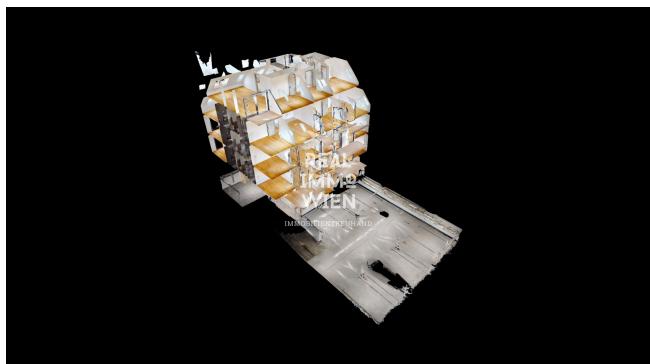
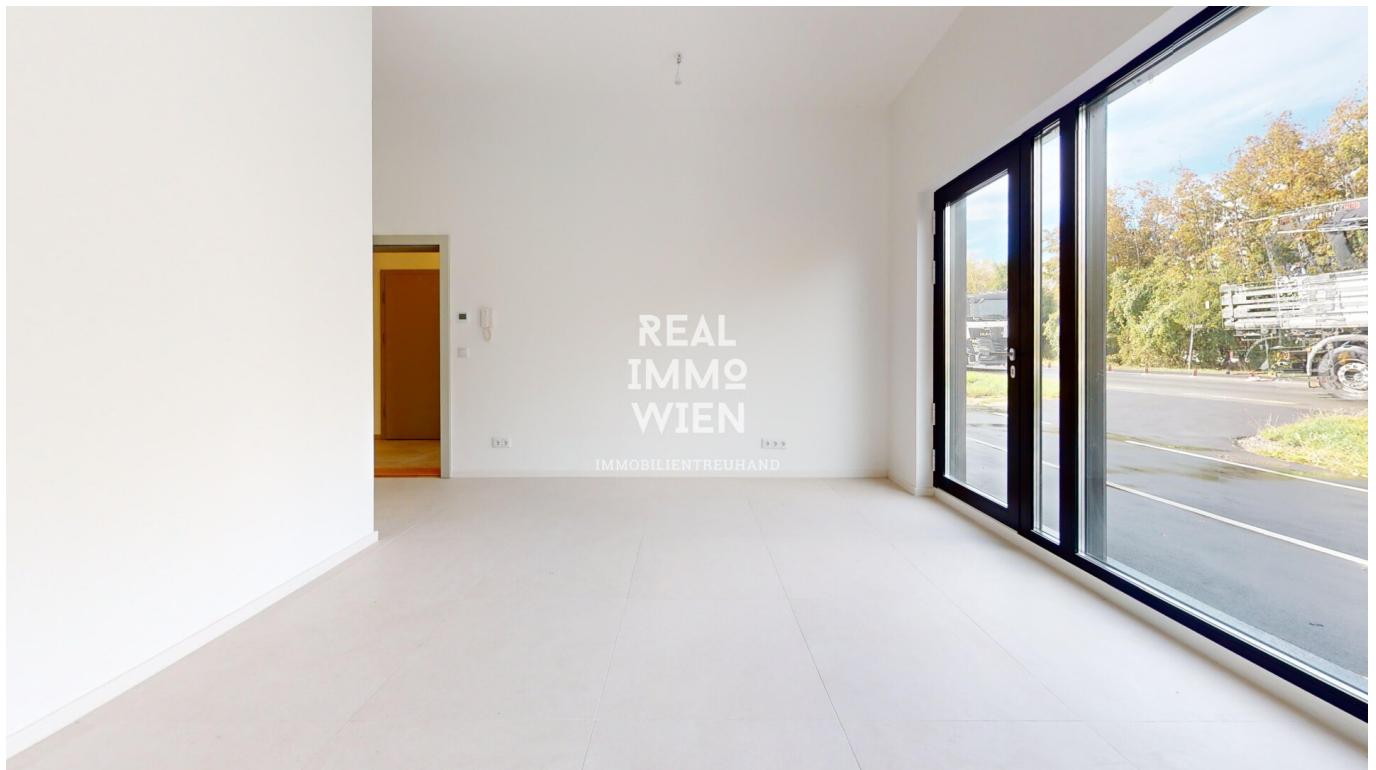




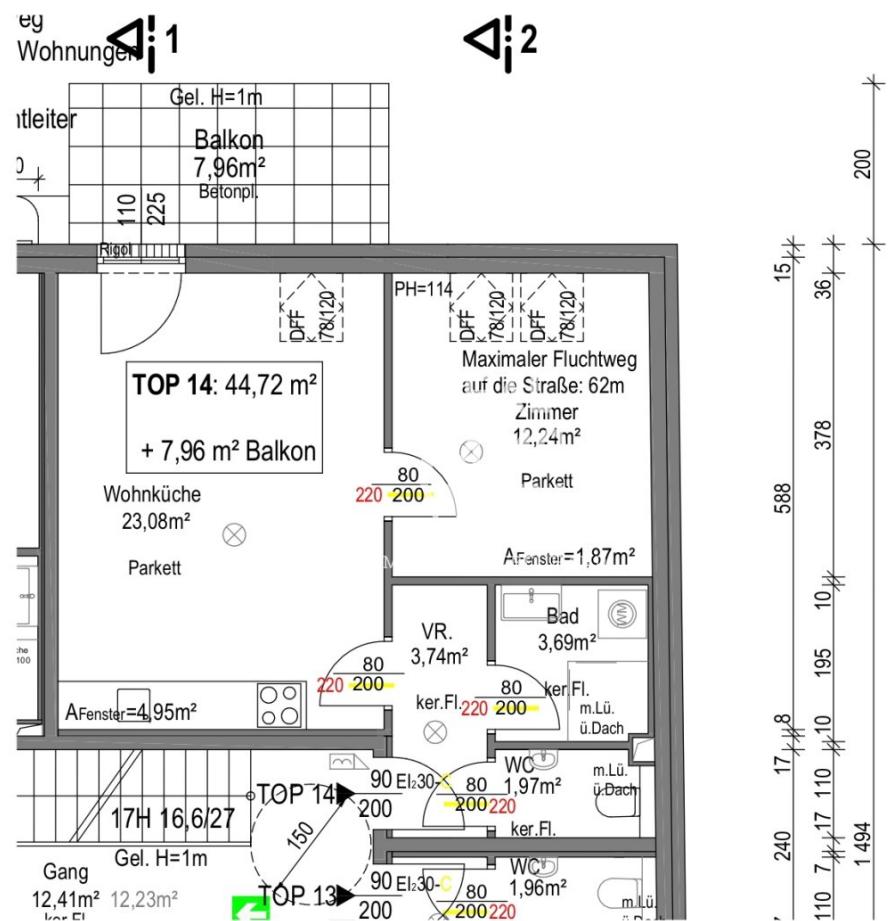








| Objekt                  | Größe  | Balkon | Garten | Terrasse | VK<br>Eigennutzung | VK Anleger<br>nto. | USt 20% | VK Anleger<br>bto. |
|-------------------------|--------|--------|--------|----------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|
| Top1/<br>Geschäftslokal | 38,60  |        |        |          | 219.000            | 209.000            | 41.800  | 250.800            |
| Top2/<br>Büro           | 56,58  |        | 48,58  | 35,50    | <b>VERKAUFT</b>    |                    |         |                    |
| Top3                    | 41,42  | 7,96   |        |          | <b>VERKAUFT</b>    |                    |         |                    |
| Top4                    | 46,54  |        |        |          | 229.000            | 209.000            | 41.800  | 250.800            |
| Top5                    | 45,05  |        |        |          | 225.000            | 205.000            | 41.000  | 246.000            |
| Top6                    | 44,72  | 7,96   |        |          | <b>VERKAUFT</b>    |                    |         |                    |
| Top7                    | 41,42  | 7,96   |        |          | <b>VERKAUFT</b>    |                    |         |                    |
| Top8                    | 46,54  |        |        |          | 235.000            | 215.000            | 43.000  | 258.000            |
| Top9                    | 45,05  |        |        |          | 229.000            | 209.000            | 41.800  | 250.800            |
| Top10                   | 44,72  | 7,96   |        |          | <b>VERKAUFT</b>    |                    |         |                    |
| Top11                   | 41,42  | 7,96   |        |          | 249.000            | 229.000            | 45.800  | 274.800            |
| Top12                   | 46,54  |        |        |          | 239.000            | 219.000            | 43.800  | 262.800            |
| Top13                   | 45,05  |        |        |          | 235.000            | 215.000            | 43.000  | 258.000            |
| Top14                   | 44,72  | 7,96   |        |          | 265.000            | 245.000            | 49.000  | 294.000            |
| Top15                   | 122,74 |        |        | 9,89     | 709.000            | 655.000            | 131.000 | 786.000            |



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen in Wien 1210 Stammersdorf

- 13 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Büro mit Gartenfläche

mit folgenden Einheiten:

[HIER FINDEN SIE ALLE EINHEITEN IM ÜBERBLICK](#)

Alle Tops sind für Eigennutzung erwerbbar als auch in einer Anlegervariante mit ausgewiesener MWSt.

Technische Details:

- Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine Luft/Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler (Heizung) bzw. Mietwasserzähler (Kalt-/Warmwasser)
- digitaler Raumthermostat im Wohnzimmer
- Trinkwassererwärmung über Speicherladesystem (2 x 1000 Liter)
- DG-Wohnungen Split-Klimaanlagen
- Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Bad, WC, Vorraum, Gang, Abstellraum: Fliesen 120 x 60 cm
- restliche Räume: Parkett Eiche geölt
- außenliegender Sonnenschutz, elektrisch mit Fernbedienung
- Balkon-/Terrassenplatten aus Holz-Kunststoff WPC, Geländer Glas und Niro

- Telefon/Daten: Leerverrohrung im Vorzimmer, TV: Anschluss im Wohnzimmer, restliche Räume Leerverrohrung

- allgemeiner Garten

Im Kellergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 9 KFZ-Stellplätzen (Kaufpreis € 25.000,00), Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Kellerabteile.

In fußläufiger Entfernung befindet sich ein großer Lebensmittelmarkt und Geschäfte des täglichen Bedarfs, für die öffentliche Anbindung sorgt z.B. die Straßenbahnlinie 31 direkt nach Wien Floridsdorf, Anbindung an die S- und U-Bahn, Linie 30 und Buslinien.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, für alle Notfälle wäre die Klinik Floridsdorf in nicht einmal 10 Minuten zu erreichen.

Genaue Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Detailpläne werden bei Exposédownload mitversandt.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap