

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8



<b>Neubau</b>	Objekt Nr.: 15804881
<b>Nähe</b>	S-Bahnstation Atzgersdorf
<b>Wohnfläche</b>	ca. 111,58 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	ca. 8,8 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Stockwerk</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	435.000 €

Eingebettet zwischen zwei Parks und nur wenige Autominuten vom Lainzer Tiergarten entfernt liegt das Wohnbauprojekt, ideal für all jene, die das Grüne suchen. Nur 5 Minuten zu Fuß entfernt bietet das Höpflerbad an heißen Sommertagen Abkühlung und Schwimmvergnügen. Der Neubau mit Niedrigenergiestandard wird im Herbst 2017 fertig gestellt und wird schlüsselfertig übergeben werden. Im Garten stehen großzügige Gemeinschaftsflächen mit Hochbeeten, Grillmöglichkeit inkl. gemütlichem Sitzplatz, Gartengerätehäuschen und Kleinkinderspielplatz zur Verfügung. Zum Sonnen bietet sich die große Gemeinschaftsdachterrasse an.

## GRÜNBLICK

Straßenseitig bietet sich der Blick auf den „Bruno-Morpurgo-Park“, hofseitig in den Gemeinschaftsgarten mit Urban Gardens. Das grüne Wohnkonzept findet sich auch in der bepflanzten Hausfassade wieder.

## VERKEHRSLAGE

Die S-Bahn Station Atzgersdorf ist nur 2 Gehminuten entfernt und die Buslinie 66A bringt Sie in weniger als 10 Minuten zur U-Bahn Station Alterlaa. Der Verkehrsknotenpunkt Brunner Straße – Breitenfurter Straße erlaubt ein rasches Weiterkommen im Individualverkehr.

## AUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

1 Wohnküche, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Duschbad/WC, 1 Vorraum, 1 Balkon (ca. 8,80m<sup>2</sup>)

- Bodenbeläge: Fertigparkett Eiche Natur sowie Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Küchenanschlüsse sowie Anschlussmöglichkeit für Abluftdunstabzugshaube vorhanden
- Komplette Bad- und WC Ausstattung, Handtuchheizkörper im Bad
- Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung sowie Sonnenkollektoren auf dem Dach für Warmwassergewinnung
- Holz-Alu-Fenster mit 3fach-Isolierverglasung, außenliegender Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstür (WK3), Zentralsperranlage, SAT-Anschluss

## ALLGEMEIN

Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist zur Garten- sowie zur Straßenseite orientiert. Ein KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht um €19.500,- zum Ankauf zur Verfügung.

HWB 27,6 kWh/m<sup>2</sup>

fGEE0,86

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8



## 1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8

Größe ca. 111,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis **435.000 €**

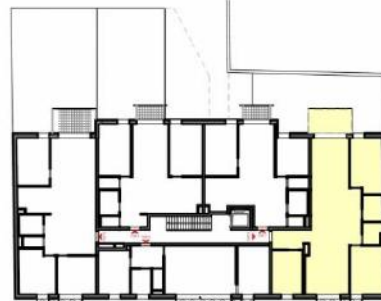
monatliche Kosten	Netto	USt.	Brutto
Reparaturrücklagen	55,79 €		55,79 €
Akonto Betriebskosten	212,00 €	21,20 €	233,20 €
<b>monatliche Kosten gesamt</b>	<b>267,79 €</b>	<b>21,20 €</b>	<b>288,99 €</b>

Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis	15.225,00 €		15.225,00 €
Grundbucheintrag 1,1% vom Kaufpreis	4.785,00 €		4.785,00 €
Rechtsanwalt	4.350,00 €	870,00 €	5.220,00 €
<b>Nebenkosten gesamt</b>	<b>24.360,00 €</b>	<b>870,00 €</b>	<b>25.230,00 €</b>

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8

1. OBERGESCHOSS	TOP 8
Σ WOHNFLÄCHE	111,58 M2
Σ BALKON	8,80 M2
BALKON	6,60 M2
ZUSATZFLÄCHE	2,20 M2



ENDRESSTRASSE 17

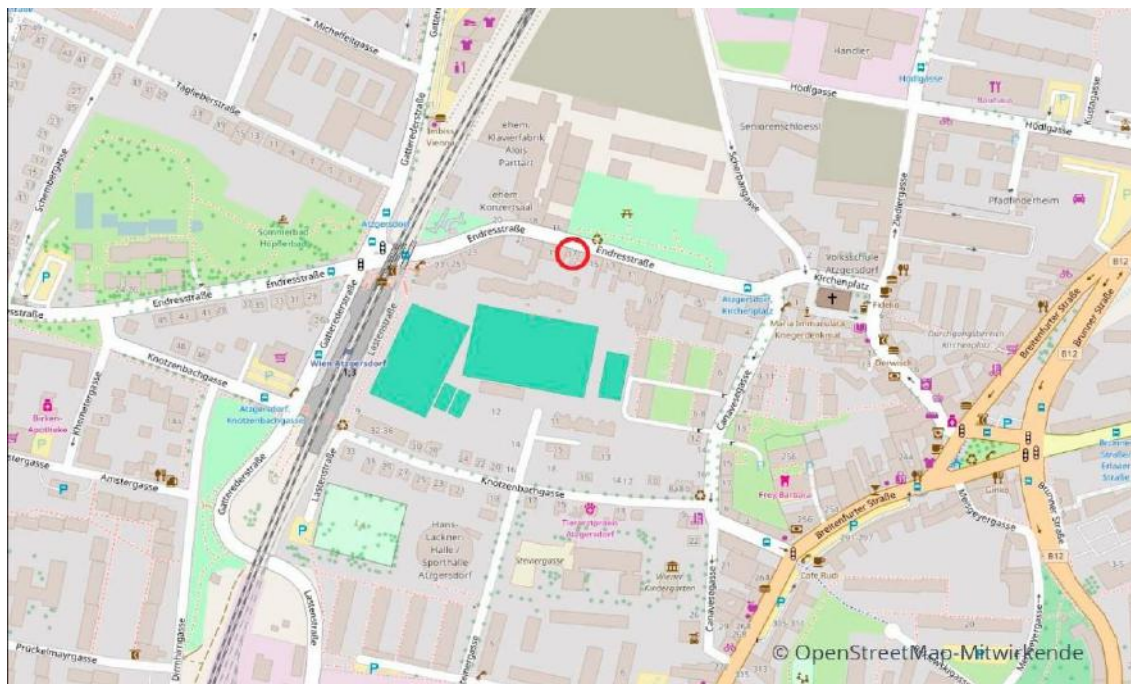
GRUNDRISS M 1:100  
LAGEPLAN M 1:500  
FORMAT A4

ARCHITEKT R. FELBER  
0699-11391880

ÄNDERUNG JUNI 2017  
MOBLIERUNGSVORSCHLAG UNVERBINDLICH



Plan\_t8



Lageplan