

EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8



Neubau	Objekt Nr.: 15811160
Nähe	S-Bahnstation Atzgersdorf
Wohnfläche	ca. 111,58 m ²
Balkon	ca. 8,8 m ²
Zimmer	4
Stockwerk	1
Kaufpreis	419.000 €

Zur Immobilie

Der Neubau mit Niedrigenergiestandard wurde im Winter 2017 fertig gestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Aufteilung und Ausstattung

1 Wohnküche, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Duschbad/WC, 1 Vorraum, 1 Balkon (ca. 8,80m²)

- 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; ohne Möblierung

Allgemeines

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. KEINE KÄUFERPROVISION

Im Garten stehen großzügige Gemeinschaftsflächen mit Hochbeeten, Grillmöglichkeit inkl. gemütlichem Sitzplatz, Gartengerätehäuschen und Kleinkinderspielfeld zur Verfügung. Zum Sonnen bietet sich die große Gemeinschaftsdachterrasse an.

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.

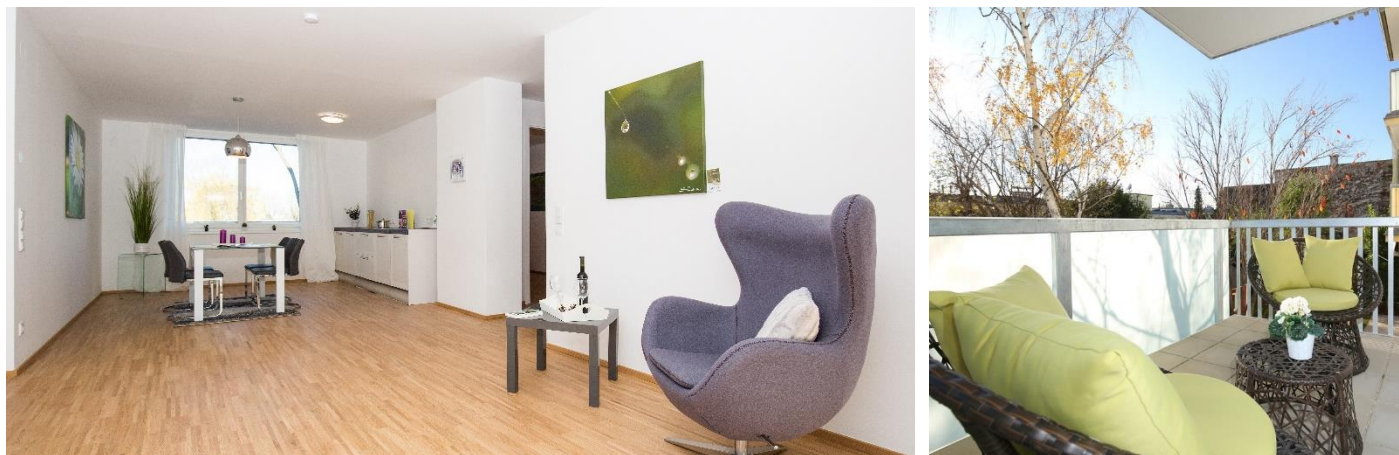
Lage & Verkehrsanbindung

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. 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.

HWB 27,6 kWh/m²
fGEE0,86

EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8



1230 Wien, Endresstraße 17 Top 8

Größe ca. 111,58 m²
Kaufpreis **419.000 €**

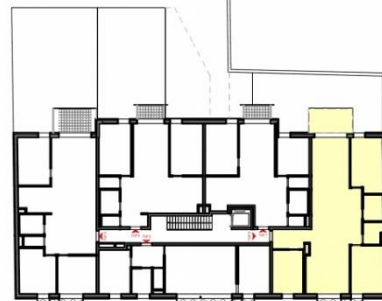
monatliche Kosten	Netto	USt.	Brutto
Reparaturrücklagen	57,50 €		57,50 €
Akonto Betriebskosten	218,50 €	21,85 €	240,35 €
monatliche Kosten gesamt	276,00 €	21,85 €	297,85 €

Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis	14.665,00 €		14.665,00 €
Grundbucheintrag 1,1% vom Kaufpreis	4.609,00 €		4.609,00 €
Rechtsanwalt	4.190,00 €	838,00 €	5.028,00 €
Nebenkosten gesamt	23.464,00 €	838,00 €	24.302,00 €

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

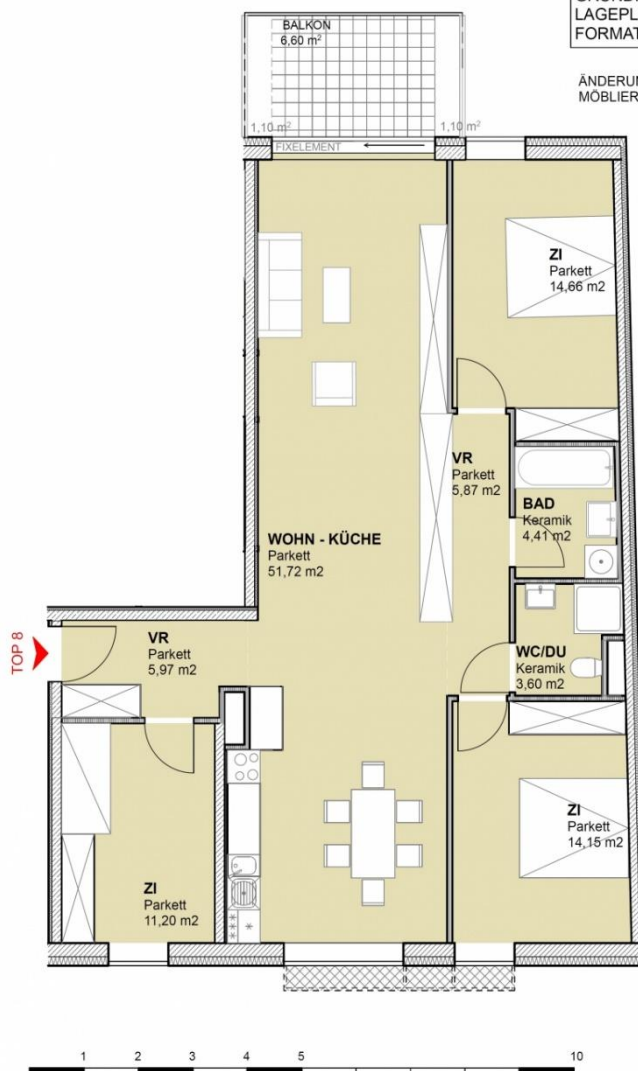


ENDRESSTRASSE 17

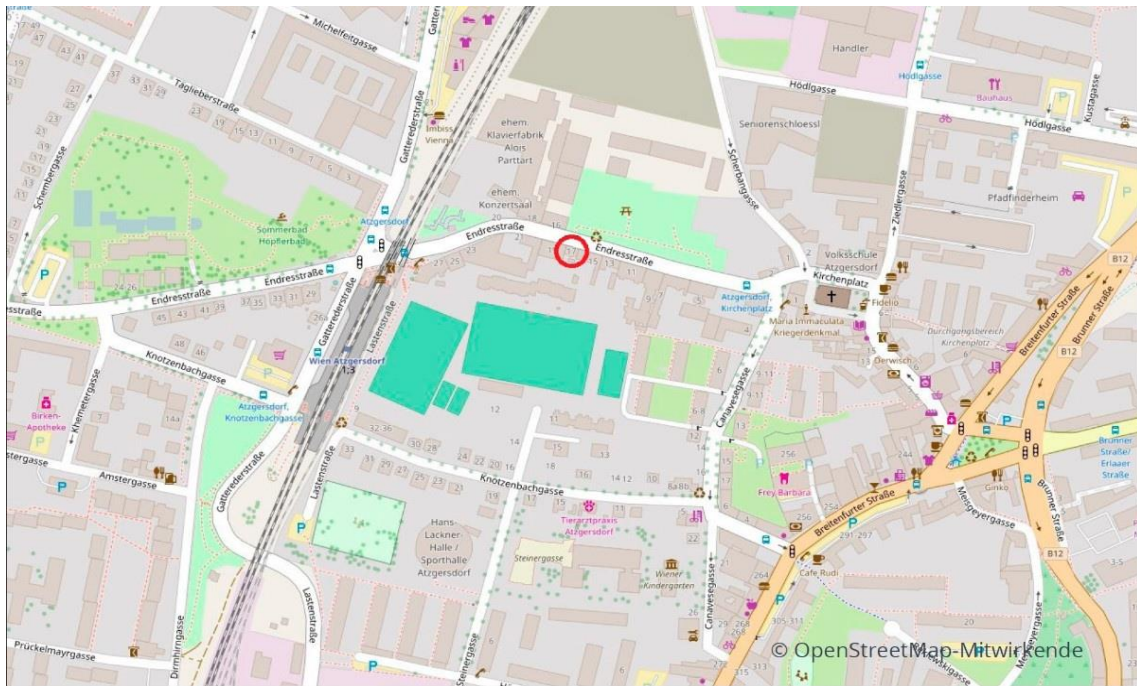
GRUNDRISS M 1:100
LAGEPLAN M 1:500
FORMAT A4

ARCHITEKT R. FELBER
0699-11391880

ÄNDERUNG JUNI 2017
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG UNVERBINDLICH



Plan_t8



Lageplan