

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 10



<b>Neubau</b>	Objekt Nr.: 15811163
<b>Nähe</b>	S-Bahnstation Atzgersdorf
<b>Wohnfläche</b>	ca. 98,37 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	ca. 6,6 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Stockwerk</b>	2
<b>Kaufpreis</b>	378.000 €

## 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 separate Toilette, 1 Vorraum, 1 Balkon (ca. 6,60m<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

## Allgemeines

Die Wohnung liegt im 2. 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/m<sup>2</sup>  
fGEE0,86

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 10



## 1230 Wien, Endresstraße 17 Top 10

Größe ca. 98,37 m<sup>2</sup>

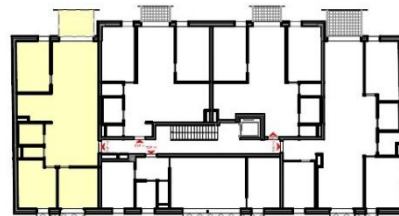
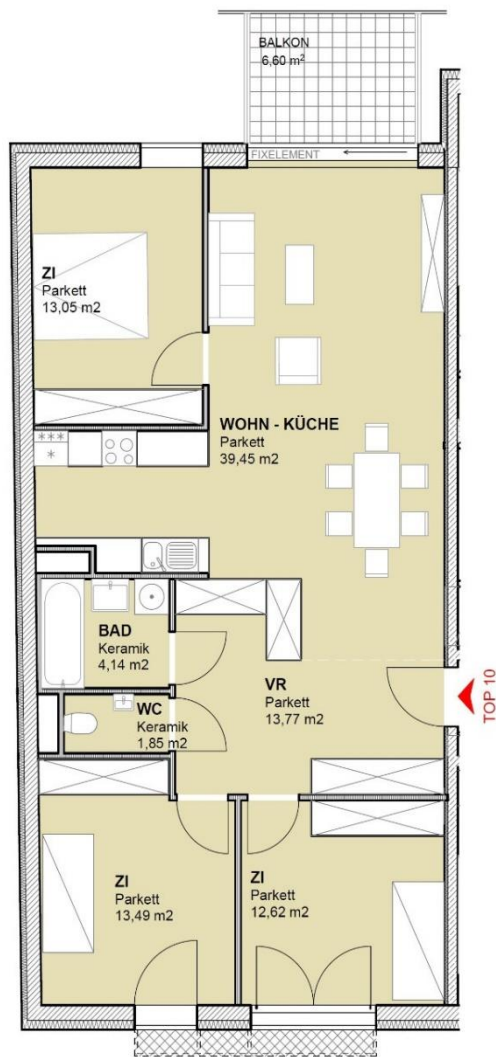
**Kaufpreis 378.000 €**

monatliche Kosten	Netto	USt.	Brutto
Reparaturrücklagen	49,50 €		49,50 €
Akonto Betriebskosten	188,10 €	18,81 €	206,91 €
<b>monatliche Kosten gesamt</b>	<b>237,60 €</b>	<b>18,81 €</b>	<b>256,41 €</b>

Grunderwerbssteuer 3,5% vom Kaufpreis	13.230,00 €		13.230,00 €
Grundbucheintrag 1,1% vom Kaufpreis	4.158,00 €		4.158,00 €
Rechtsanwalt	3.780,00 €	756,00 €	4.536,00 €
<b>Nebenkosten gesamt</b>	<b>21.168,00 €</b>	<b>756,00 €</b>	<b>21.924,00 €</b>

# EIGENTUM mit GEMEINSCHAFTSGARTEN & HOCHBEETEN

1230 Wien, Endresstraße 17 Top 10



ENDRESSTRASSE 17

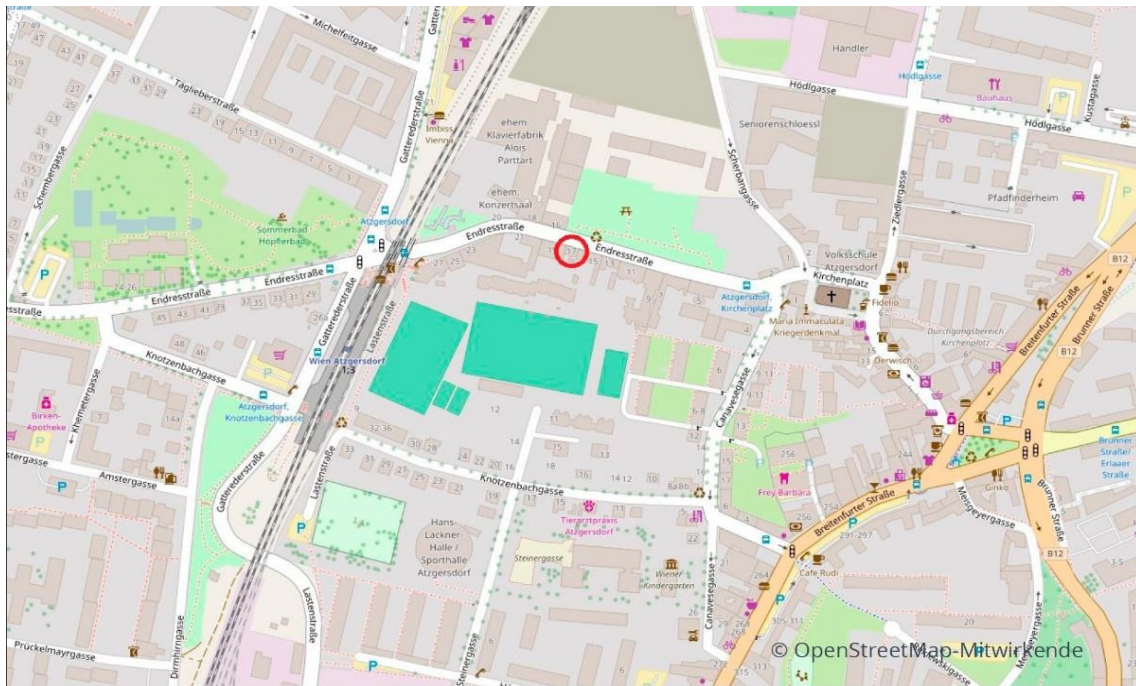


STAND OKTOBER 2016  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG UNVERBINDLICH

2. OBERGESCHOSS	TOP 10
Σ WOHNFLÄCHE	98,37 M2
BALKON	6,60 M2



Plan\_t10



Lageplan