

**GRÜN UND RUHIG, LIESINGER NEUBAUPROJEKT MIT GUTER INFRASTRUKTUR, GROSSTEILS KLEINERE EINHEITEN**

**Freifinanzierter Wohnbau vom Bauträger, für Eigennutzer und . . . (Investoren je 191.516,- netto) Baustart Frühling 2018**

Wohnflächen 40m<sup>2</sup> - 83m<sup>2</sup>  
Balkone, Terrassen 8m<sup>2</sup> - 40m<sup>2</sup>  
Gärten 40m<sup>2</sup> - 165m<sup>2</sup>  
Kaufpreis für Eigennutzer ab Eur 207.288,-

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?  
Dann, willkommen beim PROJEKT Untere Aquäduktgasse 19-21, 1230 Wien . . .  
» willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

**. . . kurz Zusammengefasst**

In ruhiger Grünlage entstehen 32 freifinanzierte Neubau-Eigentums-Wohnungen. Moderner Wohnbau vom Bauträger nahe Riverside, Bahnhof Liesing, hochwertige Ausstattung

Am südlichen Stadtrand Wiens, in grüner und sehr ruhiger Lage entstehen die modernen Eigentumswohnungen. Das Neubauprojekt Untere Aquäduktgasse im 23. Bezirk umfasst insgesamt 2 Grundstücke. Die Häuser 19 und 21 werden mit nur 2 Obergeschoßen und einer Dachgeschossebene erbaut. Die überschaubaren, 18 Wohneinheiten pro Haus », sind insgesamt gut durchdacht und geplant, Balkone und Terrassen in ansprechender Größe. Den Erdgeschosswohnungen des freifinanzierten Wohnbaus sind zudem Eigengärten zugeordnet.

Wie die Wohnungsliste zeigt » angesprochen werden Eigennutzer (ab Eur 207.288) sowie Investoren (ab Eur 191.516,- netto) Baustart Frühling 2018.

**weitere Informationen**

Sie möchten mehr über PROJEKT Untere Aquäduktgasse 19-21, 1230 Wien » erfahren?

Verfügbarkeit, Flächen, Kaufpreise . . .  
Am liebsten gleich persönlich? » 0664 857 757 1

**WOHNPROJEKTE**

Willkommen bei den WOHNPROJEKTEN! »

**Ausstattung bis Zustand**

DEN ANSPRÜCHEN HÖCHST GERECHT  
Alle Wohnungen verfügen über Gärten, Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen und Genießen im Freien einladen. Die Wohneinheiten sind hochwertig ausgestattet. Echtholzparkettböden, edle Fliesen in den Nassräumen, 3-fach verglaste Fenster und Sonnenschutz zeichnen von Qualität »

Das Haus wird über einen zentralen Gasbrennwertkessel geheizt, dabei wird die Warmwasserbereitung durch eine Solaranlage unterstützt.

Sie genießen den Komfort von Insgesamt 16 PKW-Stellplätzen (für beide Häuser gemeinsam). Eine individuelle Anschlussmöglichkeit an den Wohnungszähler, um das Elektroauto aufzuladen, ist vorbereitet. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und der Kinderspielplatz gehören zu den Selbstverständlichkeiten.

**Der Energieausweis**

Haus 19: Energieausweis aus 07-2016  
Heizwärmebedarf: 35,43 kWh/m<sup>2</sup>.a. Klasse A+  
Gesamtenergieeffizienz : 0,62, Klasse B

Haus 21: Energieausweis aus 07-2016  
Heizwärmebedarf: 43,30 kWh/m<sup>2</sup>.a. Klasse A  
Gesamtenergieeffizienz : 0,74, Klasse B

**Recherche zum Umfeld**

WOHNLAGE GRÜN - INFRASTRUKTUR GUT - wo befindet sich diese Immobilie?

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann21**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4288  
**Ort:** 1230 Wien  
**Nähe:** Riverside

**KFZ:** 16 Garagenplätze  
**Keller:** Kellerabteil

**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis  
**Wohnungen ges.:** 32

**verfügbar:** (vs) Herbst/Winter 2019

**Erstbezug:** ja  
**Baujahr:** 2018  
**Zustand Haus:** moderner Wohnbau  
**Geschoßanzahl:** EG + 2OG + DG

**HWB-Wert:** ab 35,43 kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A und A+  
**GEE-Wert:** ab 0,62  
**GEE-Klasse:** B

**Verkehrsanbindung:** Autobus 60A, 255

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Dieses moderne Neubauprojekt Untere Aquäduktgasse 19-21 befindet sich gut versorgt, in sehr guter, Liesinger Gegend. Die Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten sind durch das nahegelegene Einkaufszentrum Riverside optimal. Es ist in 8 Minuten zu Fuß zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Buslinien 60A & 255. Sie führen in wenigen Minuten zum Schnellbahn-Bahnhof Liesing.

In der Nähe sind zwei Parks und der Liesingbach für Spaziergänge in ruhiger Umgebung. Regionalbusse bringen Sie in die Naherholungsgebiete südlich von Wien . . . Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge und Mödling mit ihren charmanten Heurigen und idyllischen Wanderwegen. Ebenso in Gegend ist die Straßenbahnlinie 60, die zwischen Hietzing (Tiergarten Schönbrunn) und Rodaun verkehrt.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Außenringautobahn (A21), die zur A2 in den Süden des Landes und zum Einkaufsparadies Shopping City Süd (SCS) führt ebenso wie zu den Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten des Wienerwaldes, u.a. der Naturpark Föhrenberge oder Hinterbrühl mit seiner Seegrötte.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%

Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)

Vertragserrichtung (inkl. Treuhandschaft und grundverkehrsbehördliche Genehmigung) 2,5% vom Kaufpreis (zuzgl. 20% Ust) plus Barauslagen

**Fotos zu Immobilie 21 4288**

**GRÜN UND RUHIG, LIESINGER NEUBAUPROJEKT MIT GUTER  
INFRASTRUKTUR, GROSSTEILS KLEINERE EINHEITEN**



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4288**

**GRÜN UND RUHIG, LIESINGER NEUBAUPROJEKT MIT GUTER INFRASTRUKTUR, GROSSTEILS KLEINERE EINHEITEN**

