EXTRAVAGANTES WOHNPROJEKT FÜR ARBEIT, SPIEL, SPASS
[H2] Leben und Arbeiten in ansprechender Insel-Lösung

FELIX IMMOBILIEN

Die familiengerechte Wohneinheit (Haus 2) ist Teil eines Zwillinspärchens. Eindrucksvoll präsentieren sich der Wohnraum mit angrenzenden Garten, der ganz private Wohnbereich mit 2 Balkonzimmern (Gartenblick) sowie dem Gästezimmer sind in oberer Wohnebene platziert.

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?
Dann, willkommen beim Stadthaus Projekt . Gartenwohnungen Wagramerstraße 109 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Die Einen sagen Stadthaus, manch Andere sprechen von einer Gartenwohnung - lebendig, fantasievoll, gesund und energieeffizient gebaut . . .

Ausstattung bis Zustand
Das Gebäude ist in traditioneller Art gebaut: Solide Ziegelwände, außen wie innen!! - Verwendet wurde die modernste Version eines Ziegels - mit eingebauter Wärmedämmung!!

Die Gartenwohnung wird schlüsselfertig übergeben, Badezimmer und WC sind mit Geschmack und bester Qualität ausgestattet. Bei der Wahl der verschiedenen Bauteile stand die Qualität immer im Vordergrund. Hochwertige Velux-Fenster, Parkettböden, Fußbodenheizung (optimale Wärmeverteilung und kein Raumverlust durch Radiatoren). Die Verrohrung für eine Klimaanlage ist vorbereitet. Nähere Angaben sehen Sie bitte iin der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Im Hauptgebäude wurde ein Dachgeschoss-Ausbau ausgeführt. Bei diesen Arbeiten wurden im Altbestand alle notwendigen Arbeiten an den Versorgungsleitungen druchgeführt.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 2016. Heizwärmebedarf: 2,0 kWh/m².a. Klasse A++. Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,41. Klasse: A++

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Im Gartenteil des Gebäudes Wagramer Straße 109, in ruhiger Innenlage, geprägt von großen Bäumen. PROJEKT Wagramerstraße » Der Häuserblock liegt genau zwischen den U-Bahn Stationen Kagran Donauzentrum und Kagran Platz). Die Stationen sind jeweils in gut fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Buslinie 22A und 94A (Station unmittbar in Wagramer Straße). Weiterführende Anbindung: U-Bahn - Station Kagran (U1) resp. Kagraner Platz (U1) ist zu Fuß gemütlich erreichbar. In Kagran gibt es die Straßenbahnlinie 25, in Kagraner Platz die Straßenbahnlinie 26 und jeweils Buslinien.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co! Das Donauzentrum ist zu Fuß erreichbar. Das große Warenangebot aus den verschiedensten Segmenten versorgt Sie weitreichend. Neben den Lokalen im Donauzentrum sind es in nächster Nähe Konditorei und Restaurant sowie BAWAG-PSK-Post angesiedelt.

BILDUNG - Schule und Kindergarten befinden sich im nahen Umfeld. Auch Vienna International School ist zu Fuß erreichbar. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)
Vertragserrichtung: 2,4% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.) plus Barauslagen

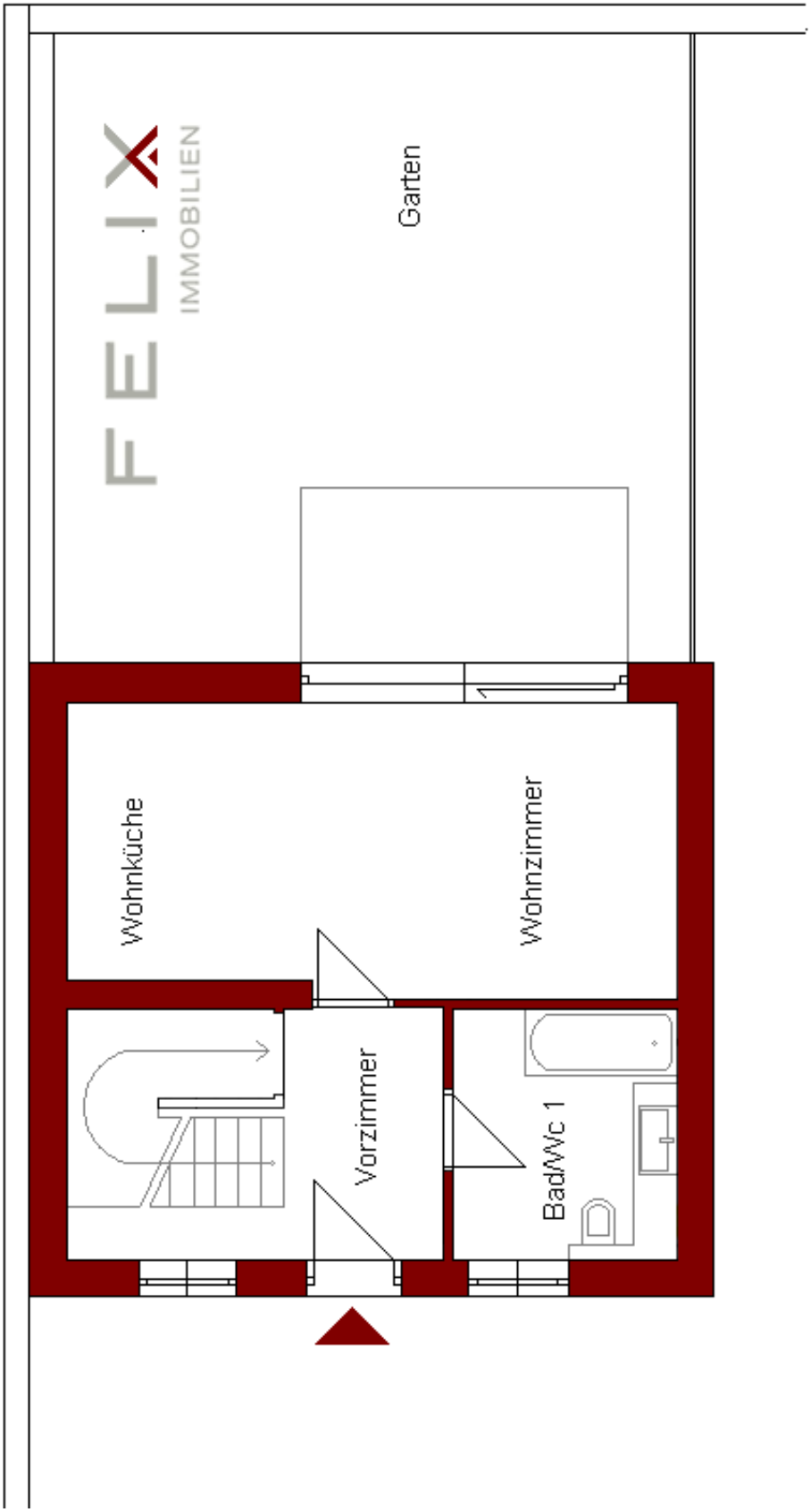
Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4291
Ort:	1220 Wien
Nähe:	
Wohnfläche:	90m²
Grünfläche:	52
Terrasse:	7,30m²
Zimmer:	4
zentral begehbar:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Kaufpreis:	EUR 375.000
Vermittlungshonorar:	3% vom Kaufpreis
verfügbar:	FrÃ¼hling 2018
Zustand Objekt:	Erstbezug
Erstbezug:	ja
Baujahr:	2017
Zustand Haus:	Neubau
Himmelsrichtung:	N-O-S-W
HWB-Wert:	2,0kWh/m²a
HWB-Klasse:	A++
GEE-Wert:	0,41
GEE-Klasse:	A++
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	U1, Bim, Bus

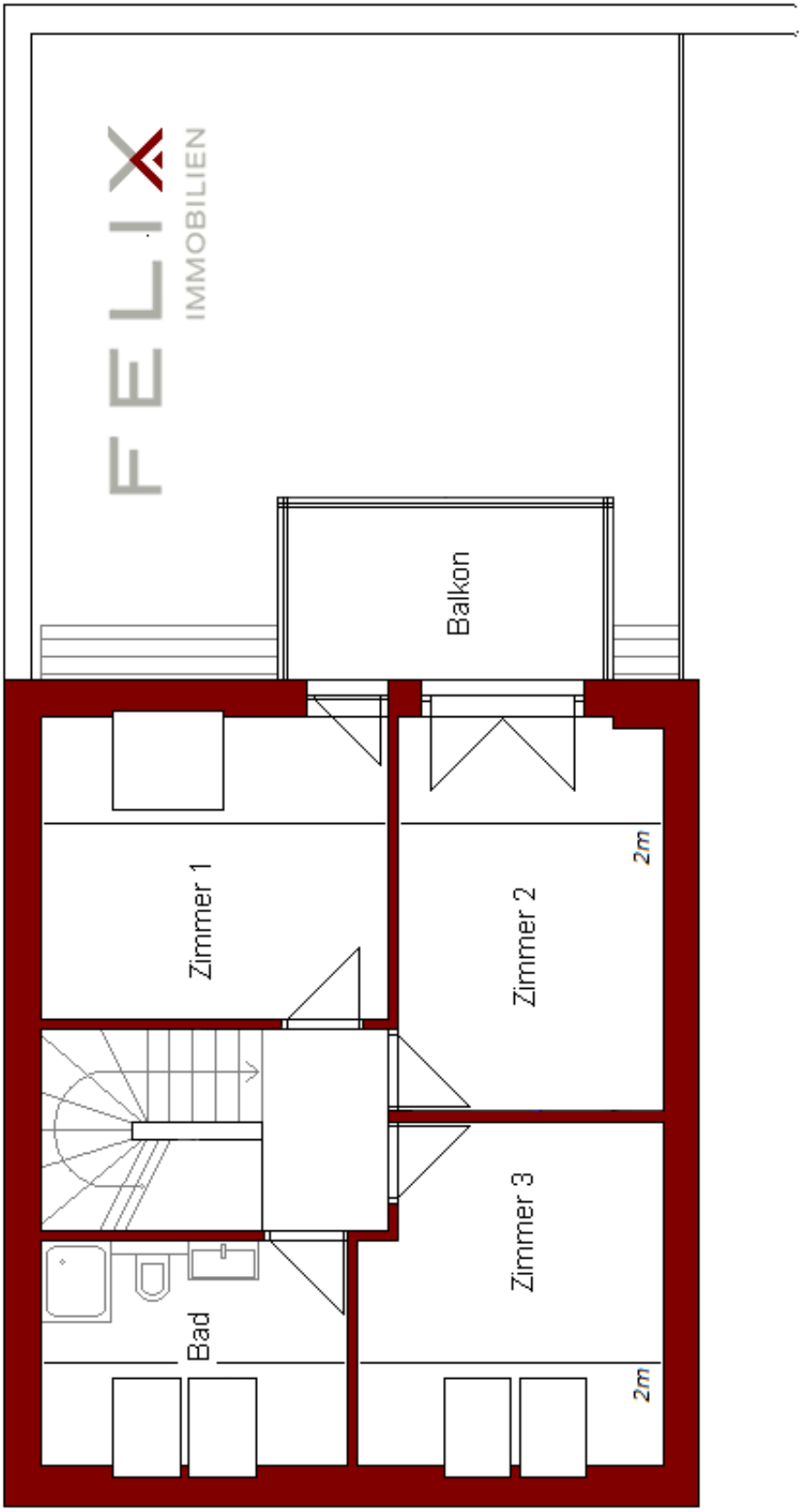
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4291

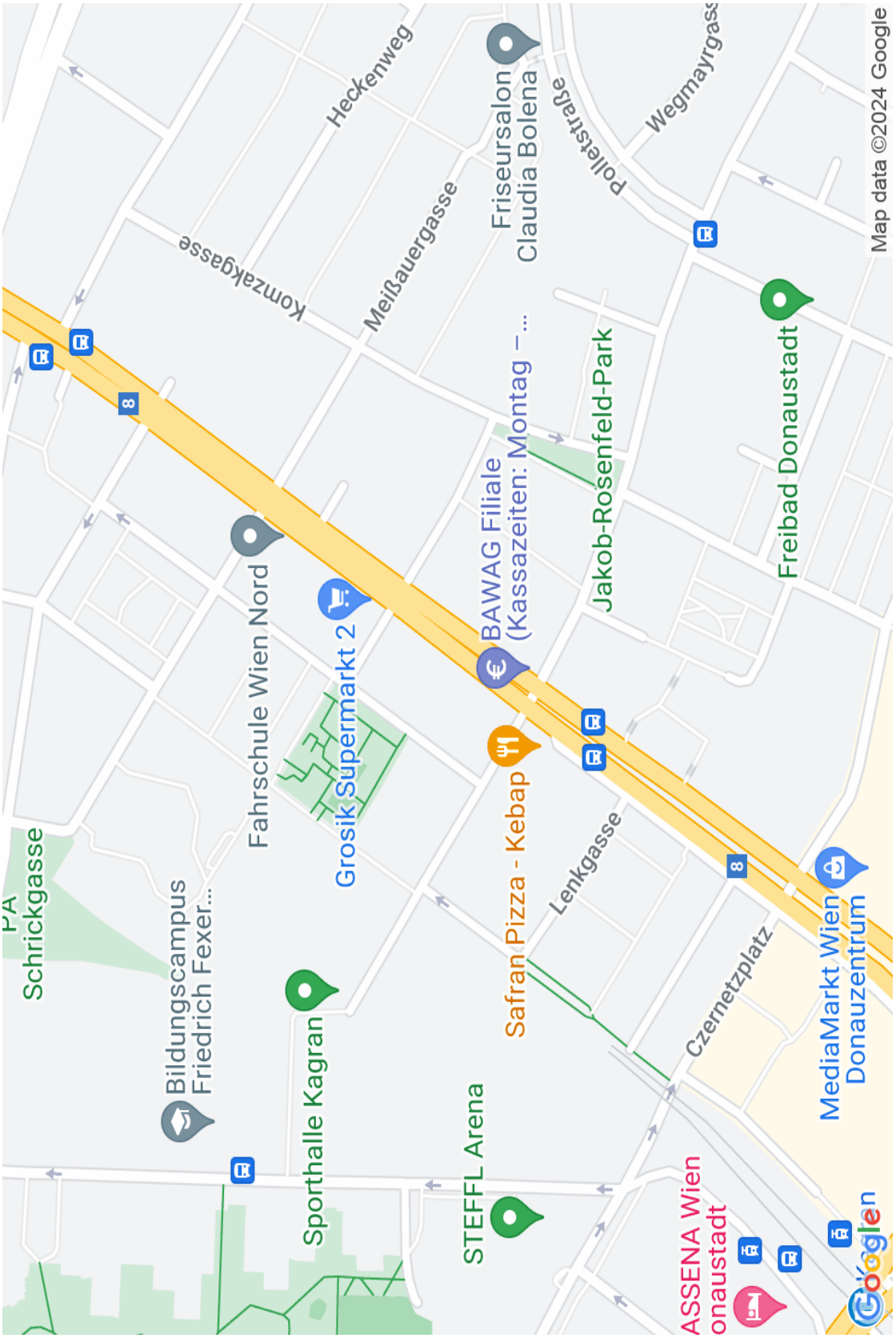
EXTRAVAGANTES WOHNPROJEKT FÜR ARBEIT, SPIEL, SPASS



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4291



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4291

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4291

EXTRAVAGANTES WOHNPROJEKT FÜR ARBEIT, SPIEL, SPASS