

Hütteldorfer Straße 101/8, 1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 43765

# Erstbezug Balkonwohnung | Süd-Balkon in ruhigen & grünen Innenhof | 2 Min. zur U3 Johnstr./Hütteldorfer Str. & Meiselmarkt



Ihr Ansprechpartner

**Ike Richson, BSc (WU)**

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at  
www.riwog.at

Erstbezug Balkonwohnung | Süd-Balkon in ruhigen & grünen Innenhof | 2 Min. zur U3 Johnstr./Hütteldorfer Str. & Meiselmarkt



## Lage

Meiselmarkt / U3 Hütteldorfer Straße / Schönbrunn

## HOCHWERTIG & MODERN

ONE-O-ONE LIVING ist Ihr exklusiver und moderner Wohnraum in perfekter Lage in der Hütteldorfer Straße 101.

Mitten im jungen und dynamischen 15. Wiener Gemeindebezirk entstehen 15 qualitativ hochwertige und komplett neu geplante Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 39 m<sup>2</sup> bis 98 m<sup>2</sup> und eigenen Freibereichen mit Grünblick.

## PROJEKT

- 15 Neubauwohnungen mit 2-3 Zimmer
- davon 2 exklusive Dachgeschoss Maisonettewohnungen
- Wohnflächen zwischen 39 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>

## HIGHLIGHTS

- **Balkone, Terrassen und Loggien**
- ruhiger und begrünter **Innenhof**

- **hauseigene Sauna**
- **Fahrradabstellraum**
- **hochwertige Aluminium** Fenster und Terrassenelemente
- **Sonnenschutz** für alle Fenster
- Dachgeschoß mit der Vorbereitung für **kühlenden Klimageräten (für die Komplementierung ist mit einem Aufpreis von 5000€ zu rechnen)**
- **automatische Rollläden** für Dachfenster
- Dusche **inklusive Regenbrause**
- **Handtuchwärmer** in jedem Badezimmer
- Fußbodenheizung/**Luftwärmepumpe**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- WOHNFLÄCHE: ca. 73,90 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3
- BALKON: 5,43 m<sup>2</sup>
- AUSRICHTUNG: Süd / Nord
- GESCHOSS: 3. Liftstock

**Baubeginn:** Ende 2021

**Geplante Fertigstellung:** März 2023

**Betriebskostenschätzung:** 2,50€ / m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Kaufpreis:** € 519.000,00

**Vertragserrichter:** Dr. Andreas Biel, Rechtsanwälte (1,7% zzgl. USt. und Barauslagen)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Infos finden Sie auf der Projektseite: [101 LIVING - Modern Wohnen. Urban Leben. Hütteldorfer Straße 101](#)

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Neubauprojekt näher zu bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,9 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 73,9 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Anfang 2024
Balkonfläche:	ca. 5,43 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	3. Etage	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2022
		Ausrichtung:	Nordsüden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.11.2031
		HWB:	 21,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,67

## Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Extras:	Sauna

## Preisinformationen

Kaufpreis:	519.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserichtungskosten:	Dr. Andreas Biel, Rechtsanwälte / 1,7% zzgl USt. und Barauslagen
		Provision:	18.684,00 € inkl. 20% USt.

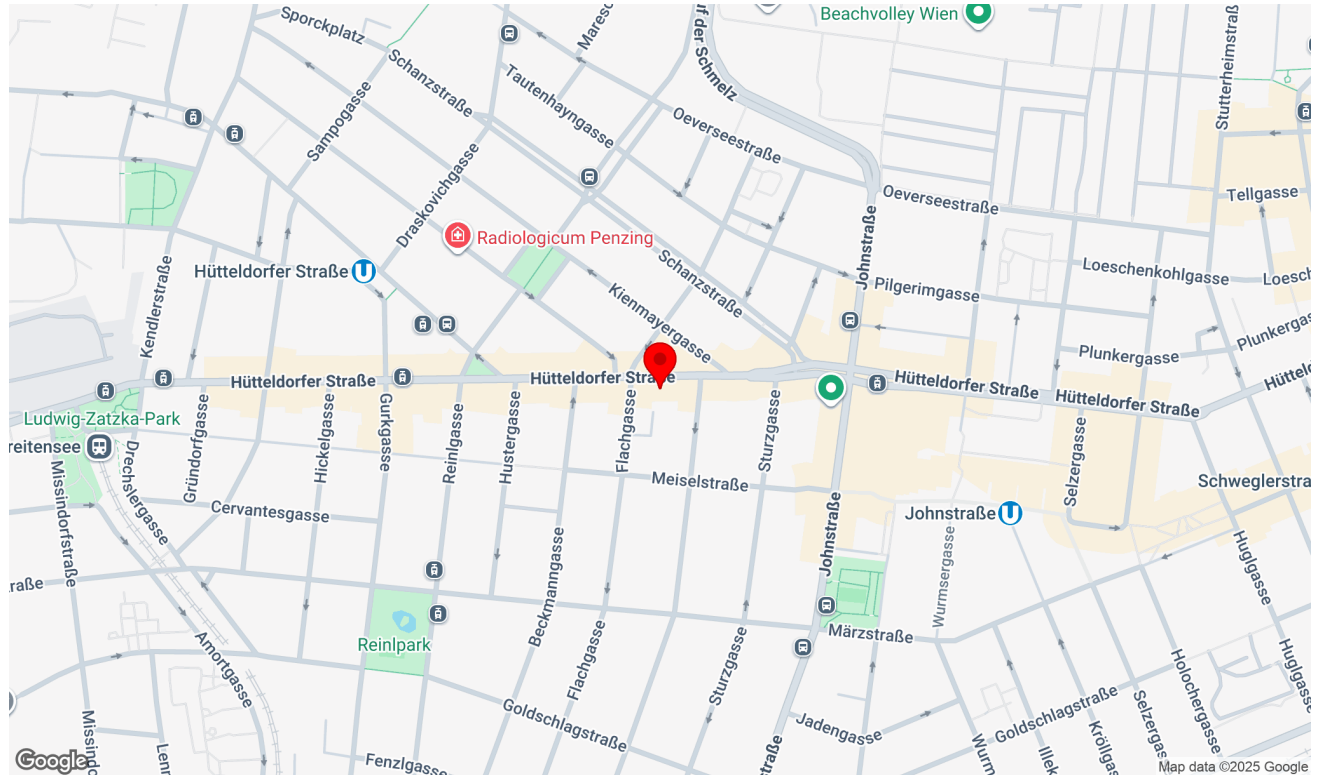
## Weitere Fotos





## Lage

Hütteldorfer Straße 101/8, 1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	275 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	1.750 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	325 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	225 m
Autobahnanschluss	4.575 m

### Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	175 m
Universität	650 m
Höhere Schule	1.025 m

### Sonstige

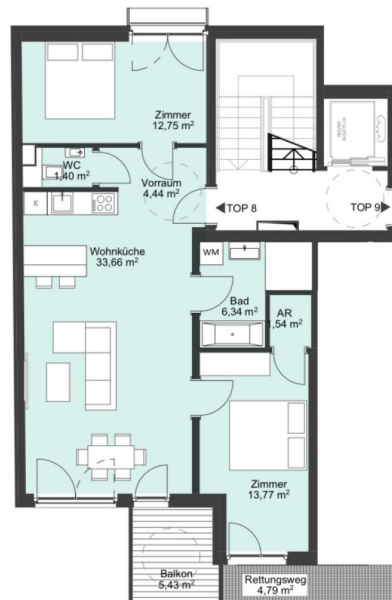
Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	75 m
Polizei	375 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Hütteldorferstraße



**TOP 8**  
Wohnfläche 73,90m2  
Balkon 5,35m2

Hütteldorferstraße 101  
1150 Wien

Verkaufsplan  
15.10.2021

Top 8  
3.OG

0 1 5  
M 1:100

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at