

Maximilian-Reich-Weg 4/1/1-01, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 46912

# Erstbezug nach Neuerrichtung - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Eigengarten



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at  
www.riwog.at

## Erstbezug nach Neuerrichtung - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Eigengarten



### Lage

Marchfeldkanal / Stammersdorfer Kellergasse

Am Stadtrand des 21. Wiener Bezirks am Maximilian-Reich-Weg entstehen 65 Erstbezugswohnungen als Eigentums- oder Anlagewohnung - alle verfügbar mit Loggia, Terrasse oder Garten. Diese umfassen 1, 2 oder 3 Zimmer. Sollte mehr Platz benötigt werden, können mehrere Wohnungen zusammengelegt werden.

Der Standort des Projekts überzeugt mit der Nähe zum Naherholungsgebiet. Der **Marchfeldkanal** ist nur 5 Gehminuten entfernt, dort wartet ein Naturparadies inklusive **Rad- und Wanderwege** auf Sie. Freunde treffen, gemütliche Abende zusammen verbringen und einzigartige Weine entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **nahegelegenen Heurigenregion**. Idyllische Gassen, Weinberge und traditionelle Weinstuben erwarten Sie ebenfalls. Der **Bisamberg** bietet sich als beliebtes Ausflugsziel in der Nähe an. Entspannen Sie zwischen Weinreben und bewundern Sie die Schönheit Wiens.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs kann zu Fuß gesorgt werden. Eine Bus- und Straßenbahnverbindung kann in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Diese bieten eine Direktverbindung zu U-Bahn-Linie U6. So können Sie die Ruhe und Natur des ländlichen Stadtrands genießen, sind aber auch gut zur Wiener Innenstadt angebunden. Auch für Shopping-Vergnügen ist mit dem **G3 Shopping Resort Gerasdorf** und mit dem **Shopping Center Nord** gesorgt.

### PROJEKT

- 65 Neubauwohnungen mit 1-3 Zimmer
- davon 22 exklusive DG-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 32 und 75 m<sup>2</sup>
- **Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**

### HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur
- **Fußbodenheizung** befeuert mit Pelletsheizung
- Im DG ist optional eine **Kühlung auch verfügbar**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) & Schallschutz**
- praktische **Zentralschlossanlage** (ein Schlüssel sperrt alles)
- **Eigenkeller und Tiefgarage** vorhanden (direkt über Lift erreichbar)
- versperrbarer **Kinderwagenabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten** & Spielplatz in der Nähe
- **Außenwasseranschluss** in jedem Garten verfügbar
- 500 Meter Fußweg zum **Kindergarten**, 450 Meter Fußweg zur **Volksschule**
- die wunderschöne **Stammersdorfer Kellergasse** ist nur einen Spaziergang entfernt

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 52,62 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **GARTEN:** 41,91 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** 4,94 m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** 5,00 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd-West
- **GESCHOSS:** EG

**Baubeginn:** 2021

**Fertigstellung:** 01.07.2023

### **Betriebskostenschätzung**

Betriebskosten 1,70 €/m<sup>2</sup> WNFL

Betriebskosten Stellplatz 6,00 €

Rücklage 0,25 €/m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Anleger netto:** € 259.470,00 zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Eigennutzer:** € 279.000,00

**Kaufpreis Garagenplatz Anleger netto (obligatorisch):** € 18.600,00 zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Garagenplatz Eigennutzer (obligatorisch):** € 20.000,00

**Vertragserrichter:** Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH (1,8% netto zzgl. Barauslagen und USt.)

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

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher 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. 52,62 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen, Anlage                      |
| Gartenfläche:    | ca. 41,91 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | sofort                              |
| Kellerfläche:    | ca. 2,77 m <sup>2</sup>  | Eigentumsform: | Wohnungseigentum                    |
| Terrassenfläche: | ca. 4,94 m <sup>2</sup>  | Möbiliar:      | Bad                                 |
| Loggiafläche:    | ca. 5 m <sup>2</sup>     | Heizung:       | Fußbodenheizung                     |
| Etage:           | EG                       | Lagebewertung: | sehr gut                            |
| Zimmer:          | 2                        | Lärmpegel:     | Ruhelage                            |
| Bäder:           | 1                        | Bauart:        | Neubau                              |
| WCs:             | 1                        | Zustand:       | Erstbezug                           |
| Abstellräume:    | 1                        | Ausrichtung:   | Südwesten                           |
| Gärten:          | 1                        | Energieausweis |                                     |
| Keller:          | 1                        | Gültig bis:    | 24.11.2030                          |
| Terrassen:       | 1                        | HWB:           | <b>B</b> 29,26 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Loggien:         | 1                        | fGEE:          | <b>A</b> 0,77                       |

## Ausstattung

|            |                              |                |                                                                      |
|------------|------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------|
| Boden:     | Fliesen, Parkett             | WCs:           | Toilette                                                             |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug               | Bad:           | Badewanne                                                            |
| Befuerung: | Fernwärme                    | Stellplatzart: | Tiefgarage                                                           |
| Balkon:    | Südwestbalkon /<br>-terrasse | Extras:        | Fahrradraum,<br>Abstellraum,<br>Seniorengerecht,<br>Kinderspielplatz |
| Fenster:   | Kunststofffenster            |                |                                                                      |

## Preisinformationen

|            |              |                             |                                    |
|------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis: | 279.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                              |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                              |
|            |              | Vertragserrichtungskosten:  | 1,8 % (zzgl. USt. und Barauslagen) |
|            |              | Provision:                  | 10.044,00 € inkl. 20% USt.         |

## Weitere Fotos



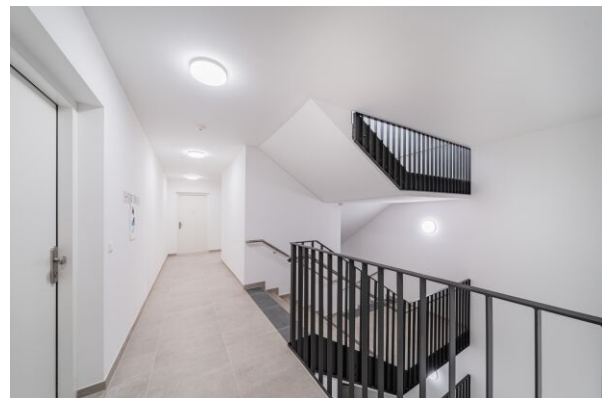
© Petar Uljarevic



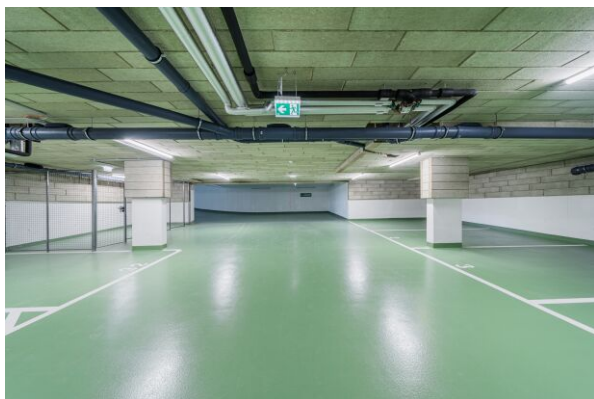
© Petar Uljarevic



© Petar Uljarevic



© Petar Uljarevic



© Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



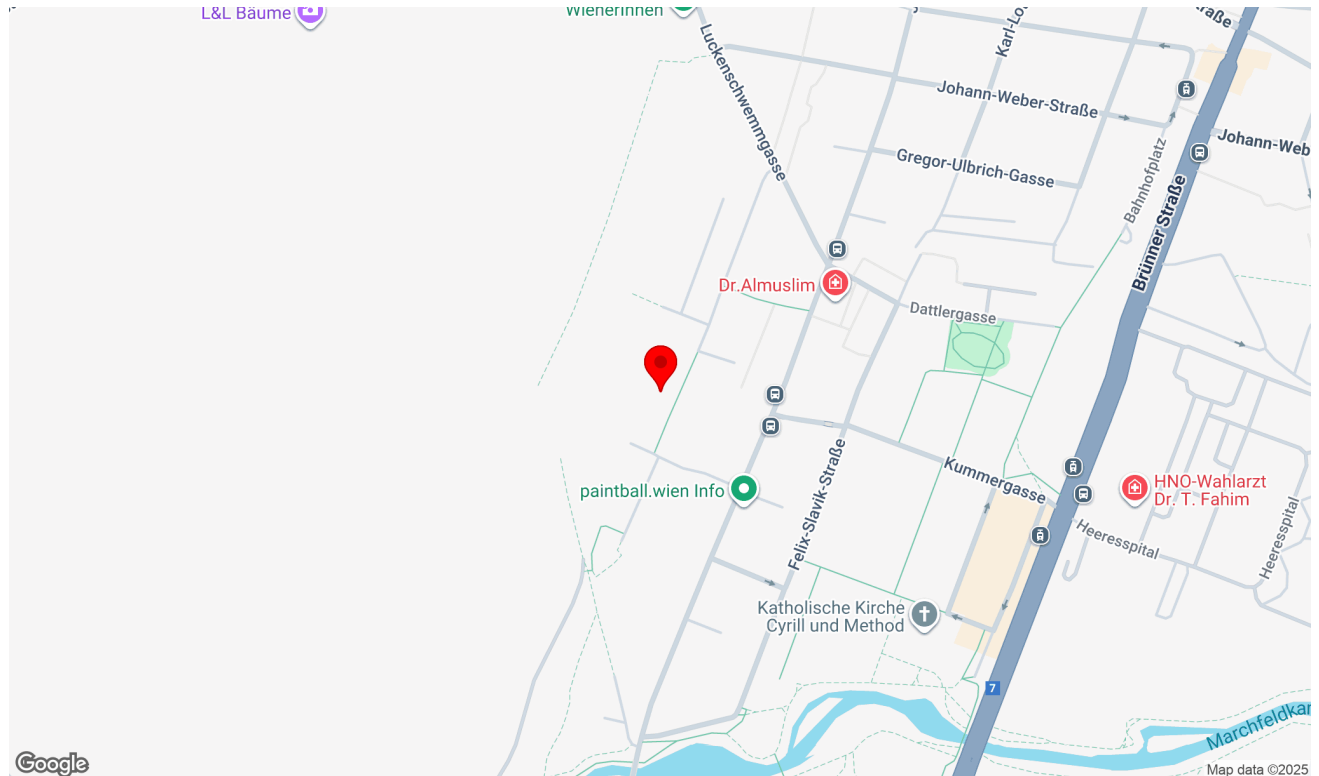
Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic



Wohnungsbeispiel © Petar Uljarevic

## Lage

Maximilian-Reich-Weg 4/1/1-01, 1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 825 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 3.050 m |
| Krankenhaus | 625 m   |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 475 m   |
| Bäckerei        | 475 m   |
| Einkaufszentrum | 2.475 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 150 m   |
| U-Bahn            | 3.425 m |
| Straßenbahn       | 525 m   |
| Bahnhof           | 2.450 m |
| Autobahnanschluss | 2.875 m |

### Kinder & Schulen

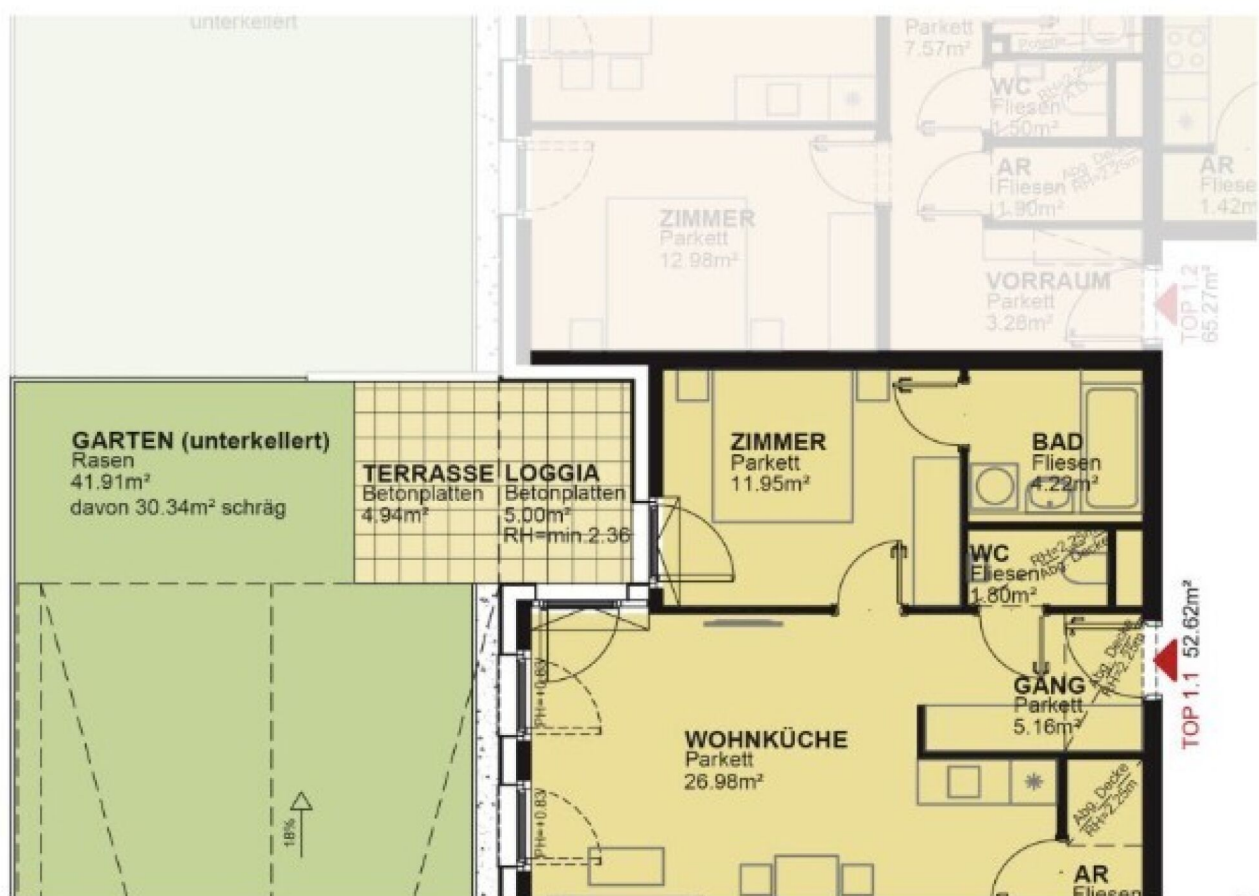
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 350 m   |
| Kindergarten  | 400 m   |
| Universität   | 1.400 m |
| Höhere Schule | 4.100 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 800 m   |
| Bank        | 800 m   |
| Post        | 2.025 m |
| Polizei     | 450 m   |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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