

Wulzendorfstraße 103/04, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 53908

Neubauprojekt || 2-Zimmer Wohnung mit großem Eigengarten & Terrasse ||



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Neubauprojekt || 2-Zimmer Wohnung mit großem Eigengarten & Terrasse ||



Lage

Oberes Mühlwasser / Aspern Sportplatz

In der Wulzendorfstraße 103 entsteht ein neues Wohnbauprojekt auf Eigengrund.

Das frei finanzierte Wohnbauprojekt verfügt über 65 Eigentumswohnungen. Es stehen für alle Wohnungen private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wärme-Pumpe.

Ein besonderes Highlight bieten die optionalen Gartenflächen für Sonnenliebhaber und Hobbygärtner. Alle Gärten werden mit Strom- und Wasseranschluss ausgeführt.

34 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage bereit. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anlage. (ca.50 Meter)

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit.

PROJEKT

- 65 Neubauwohnungen mit 1-3 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 33 und 89 m²
- **Alle Wohnungen mit Außenfläche**

HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche Struktur inkl. Holzrandleisten
- **Fußbodenheizung**
- **Luft-Wärme-Pumpe**

- Im DG ist optional eine **Kühlung 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**
- **Eigenkeller**
- **Tiefgarage** im Haus
- **Kinderwagenabstellplatz**
- **Fahrradabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten**
- **Außenwasseranschluss & Stromanschluss (230V) in jedem Garten verfügbar**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 44,70 m²
- **ZIMMER:** 2
- **GARTEN:** 53,17 m²
- **TERRASSE:** 9,99 m²
- **GESCHOSS:** EG

Baubeginn: Oktober 2023

Geplante Fertigstellung: 30.03.2026

Kaufpreis Anleger netto: € 4289.695,-- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis Eigennutzer: € 311.500,--

Optional zu erwerben:

Garagenplatz für Eigennutzer: ab € 24.000,--

5x Gärten für Eigennutzer: € 8.500,-- bis € 18.500,-- (44,56m² bis 117,85m²)

Betriebskostenschätzung

Betriebskosten ca. 2,10 €/m² WNFL zzgl. 10% USt.

Betriebskosten Stellplatz ca. 10,00 € zzgl. 20% USt.

Rücklage 0,25 €/m²

Vertragserrichter: Arnold Rechtsanwälte (1,8% zzgl. USt. und Barauslagen)

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. 44,7 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 53,17 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,73 m ²	Beziehbar:	2026-03-30
Terrassenfläche:	ca. 9,99 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordosten
Terrassen:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	13.09.2032
Stellplätze:	1	HWB:	B 31,6 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster, Schallschutzfenster	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz
WCs:	Toilette		

Preisinformationen

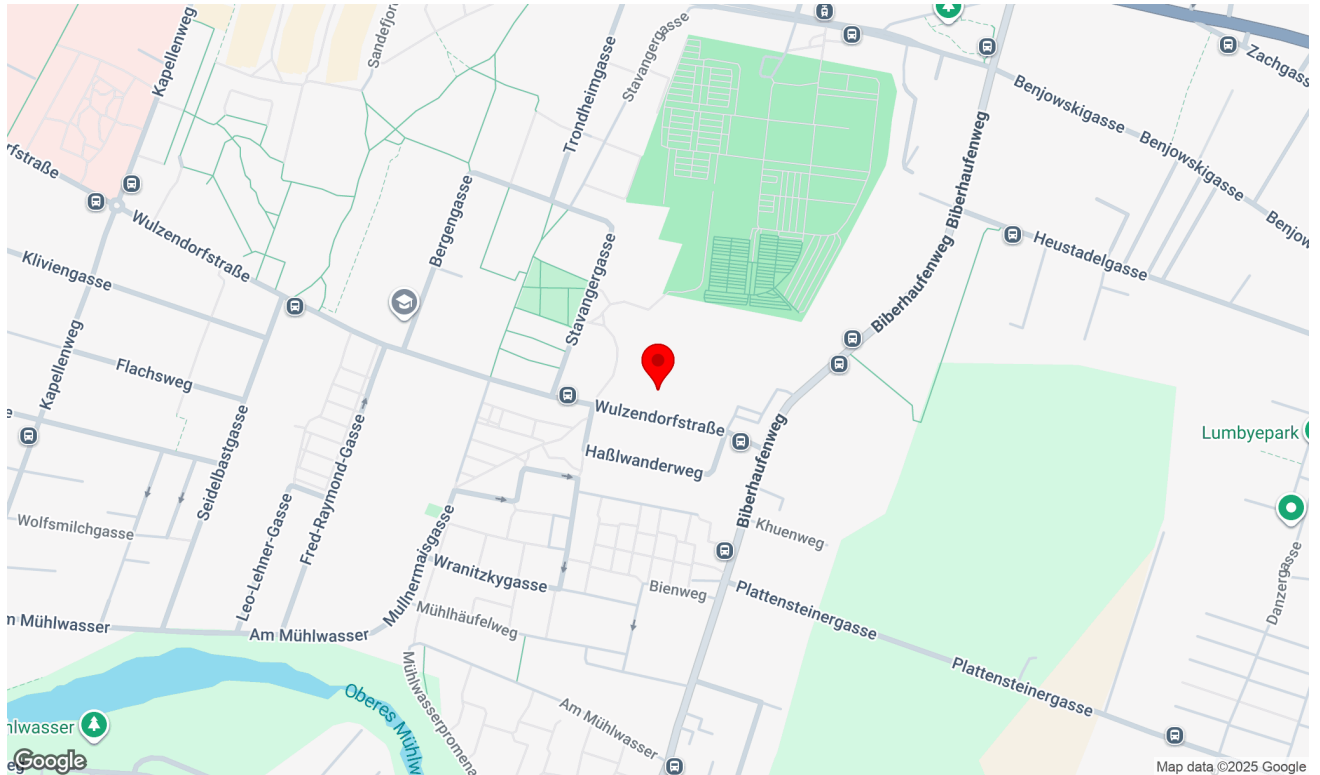
Kaufpreis:	311.500,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Arnold Rechtsanwälte 1,8% (zzgl. USt. und Barauslagen)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Wulzendorfstraße 103/04, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	725 m
Klinik	825 m
Krankenhaus	1.150 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	650 m
Einkaufszentrum	3.200 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	825 m
Straßenbahn	525 m
Bahnhof	1.075 m
Autobahnanschluss	2.325 m

Kinder & Schulen

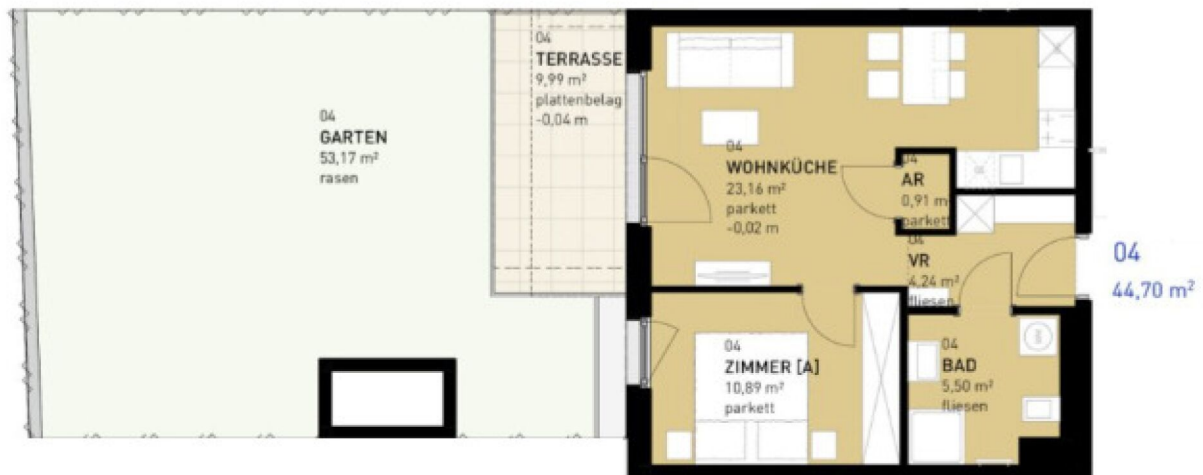
Schule	450 m
Kindergarten	250 m
Universität	2.625 m
Höhere Schule	2.525 m

Sonstige

Geldautomat	650 m
Bank	725 m
Post	700 m
Polizei	525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

ERDGESCHOSS

↖ NORDEN

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