

Erlachplatz 10/21, 1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54224

# **LOFT STYLE + PARK VIEW // ERSTBEZUG // DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 33,50m<sup>2</sup> TERRASSE + MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN // ERLACHPARK**



Ihr Ansprechpartner  
**Enrico Gratian Adel**  
Teamleiter | Immobilienmakler



+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at  
www.riwog.at

## LOFT STYLE + PARK VIEW // ERSTBEZUG // DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 33,50m<sup>2</sup> TERRASSE + MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN // ERLACHPARK



### Lage

Erlachplatz / Erlachpark / Gudrunstraße

In **urbaner und hipper Lage** des 10. Wiener Bezirks am Erlachplatz stehen **7 Erstbezugswohnungen** als Eigentums- oder Anlagewohnung zum Verkauf.

Der **aufstrebende Standort** des Projekts überzeugt mit der Lage direkt am **Erlachpark**. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den verschiedenen Parks in der Umgebung und einzigartige Locations entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Der Nahe gelegene **Keplerplatz** und **Columbusplatz** sowie die **Favoritenstraße** mit verschiedenen nationalen und internationalen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten bieten alles für den täglichen Bedarf und mehr. Es erwartet Sie eine kleine **kulinarische Entdeckungsreise** in unmittelbarer Umgebung. Auch für das Shoppingvergnügen zwischendurch finden sich im **Columbuscenter** oder für Nachtschwärmer in den Geschäften am **Hauptbahnhof** bis sogar 21 Uhr genügend Möglichkeiten.

Eine Bus- und Straßenbahnverbindung sowie die U-Bahn Station **U1 Keplerplatz** oder der **Matzleinsdorfer Platz** kann in weniger als 10 Gehminuten erreicht werden. Mit der U1 gelangen Sie direkt in die City zum **Stephansplatz** nach nur **4 Stationen. 1 Station** mit der U-Bahn oder ca. 17 Minuten zu fuß sind es bis zum **Hauptbahnhof**.

### PROJEKT

- 5 Neubauwohnungen im Dachgeschoß mit Balkon / Dachterrasse
- 1 Albaumaisonette Top 1 mit Balkon und Terrasse
- 1 "Town House" Top 4 mit Terrassen und Garten - im Innenhof des Gebäudes
- Wohnflächen zwischen 49 und 104 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche

## HIGHLIGHTS

- **Parkettböden** Eiche
- **Fußbodenheizung** / Hauszentralheizung
- **moderne Einbauküche inklusive Geräte**
- **Wohnungen mit Panoramafenster und Park Blick**
- **Badezimmer** mit Waschtisch und Unterschrank und Spiegel
- **Großformatige Boden- und Wandfliesen**
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststofffenster
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Klimageräte im Dachgeschoß**
- **Holzeingangstür mit Mehrfachverriegelung im Alt Wien Stil**
- **U1 U-Bahn-Station Keplerplatz oder Bahnhof Matzleinsdorferplatz** in fussweite
- KFZ Stellplätze zum in der Nähe zum Kauf oder Miete verfügbar
- Kaufpreis pro KFZ Stellplatz € 24.900,-

## 2.DG TOP 21:

WOHNFLÄCHE: 59,31m<sup>2</sup>

DACHTERRASSE: 33,50m<sup>2</sup>

## AUFTeilung: siehe Verkaufsplan

Eingang

Separates WC mit Handwaschbecken

Wohnzimmer/Wohnküche/Schlafbereich

Wohn-Schlafbereich aktuell offen im Loft-Style aber trennbar

Küchenecke mit allen Geräten ausgestattet

Dachterrasse/Terrasse mit 33,50m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Unterschrank, Waschmaschinenanschluss

Kellerabteil

**Kaufpreis EIGENNUTZER € 499.000,-**

**Kaufpreis ANLEGER NETTO € 449.000,- zzgl. 20% Ust.**

**Betriebskosten inkl. Rücklage und Lift: € 189,39**

**PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis**



Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.

Flächen/Maßangaben sind ca. Angaben und laut Verkaufsplan

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!  
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 59,31 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 33,5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	2. DG / mit Lift	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1		
Terrassen:	1		
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.04.2026
		HWB:	B 34,51 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A 0,8

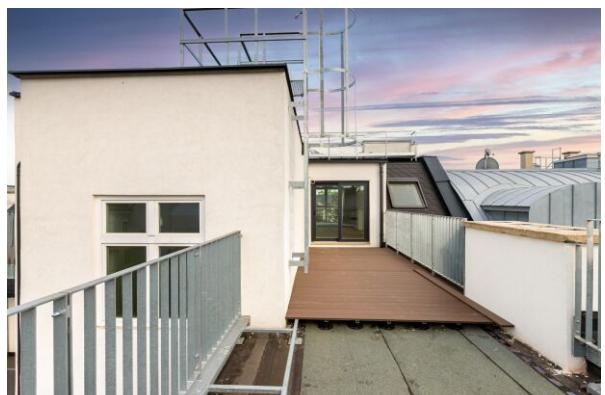
## Ausstattung

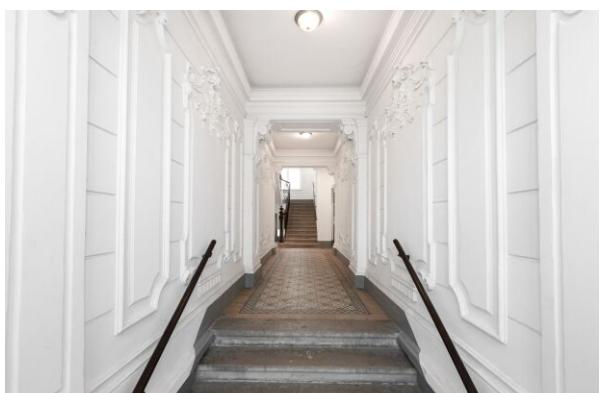
Boden:	Fliesen, Parkett	Räume:	Räume veränderbar
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	449.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	101,61 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	44,82 €	Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung g &
Liftkosten:	29,82 €	Treuhandabwicklung:	2% zzgl. Ust., bei
Umsatzsteuer:	13,14 €	Fremdfinanzierung	2,5% zzgl. Ust.
Monatliche Gesamtbela	189,39 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos

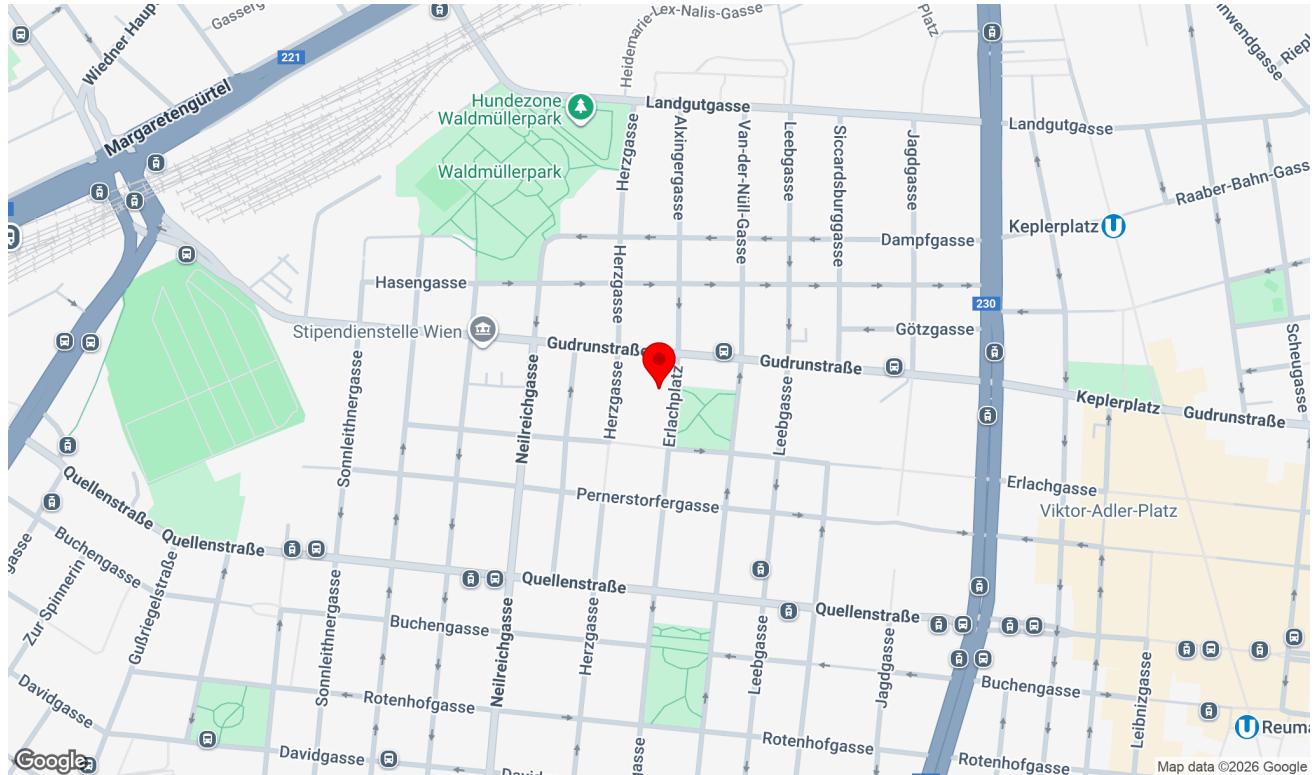






## Lage

Erlachplatz 10/21, 1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	25 m
Apotheke	125 m
Klinik	100 m
Krankenhaus	1.225 m

### Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	725 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	600 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	1.975 m

### Kinder & Schulen

Schule	125 m
Kindergarten	25 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	1.625 m

### Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	400 m
Post	375 m
Polizei	175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne

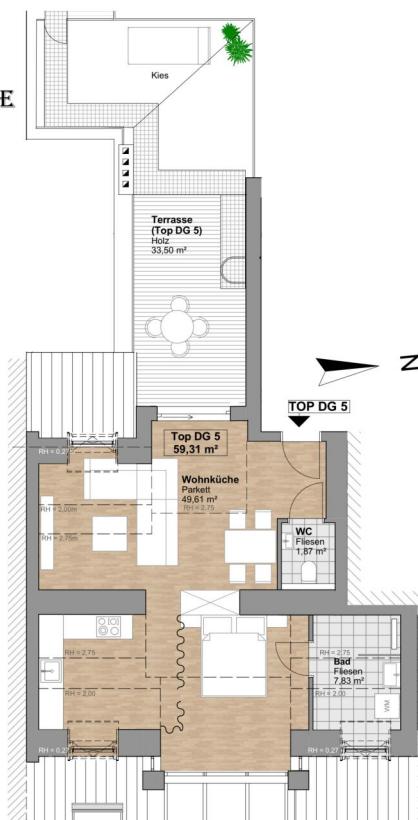
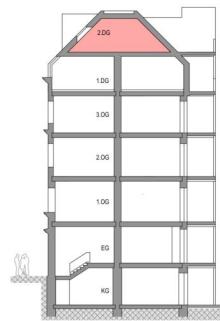
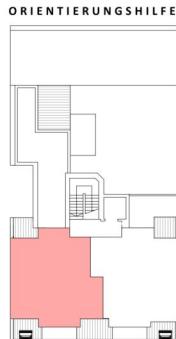
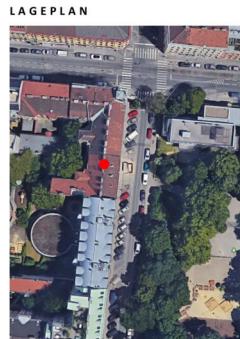
## HOCHWERTIG AUSGEFÜHRTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT DACHTERRASSE

### TOP DG 5

WC	1,87 m <sup>2</sup>
Wohnküche	49,61 m <sup>2</sup>
Bad	7,83 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 59,31 m<sup>2</sup>**

+ Terrasse	33,50 m <sup>2</sup>
+ Kellerabteil	2,53 m <sup>2</sup>



BENDA  
IMMOBILIEN  
30.12.2021

Änderungen der Pläne, Wohnungsräume, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

TOP NR	GESCHOSS	ZIMMER	WNFL	BALKON	GARTEN	TERRASSE	FREIFL.GES	Kaufpreis NETTO Anleger	Kaufpreis Eigennutzer	STATUS
1	EG	4	104,70	6,88		22,51	29,39	€ 465 000,00	€ 499 000,00	FREI
4	EG	4	99,92		37,22	52,60	89,82			VERKAUFT
DG1	1.DG	3	71,50	7,65			7,65			VERKAUFT
DG2	1.DG	3	65,67	7,25			7,25	€ 399 000,00	€ 449 000,00	FREI
DG3	1.DG	1	49,84	9,60		7,80	17,40			VERKAUFT
DG4	2.DG	2	53,62	8,87			8,87			VERKAUFT
DG5	2.DG	1	59,31			33,50	33,50	€ 449 000,00	€ 499 000,00	FREI
ALLE FLÄCHEN SIND CA. M2 ANGABEN!										
Kaufpreis NETTO Anleger zzgl. 20% Ust.										
KFZ Stellplatz Kaufpreis: € 24.900,-										
WOHNUNGEN 1100 WIEN, PREISE/FLÄCHEN STAND 24.04.2024										
Kaufvertragerrichtung & Treuhandabwicklung: 2% zzgl. Ust. bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. Ust.										

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