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

LOFT STYLE + PARK VIEW // ERSTBEZUG // DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 33,50m² TERRASSE + MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN // ERLACHPARK





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

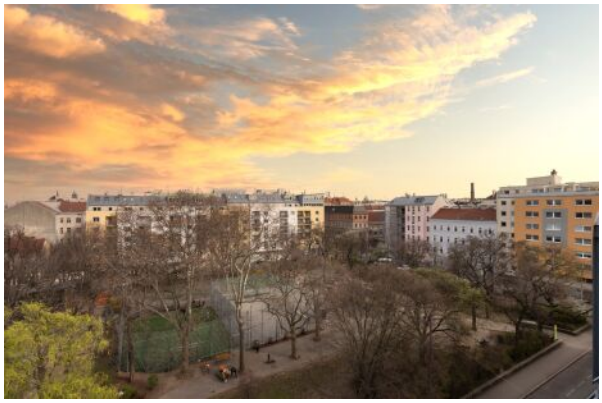
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

LOFT STYLE + PARK VIEW // ERSTBEZUG // DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 33,50m² TERRASSE + MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN // ERLACHPARK





Lage

Erlachplatz / Erlachpark / Gudrunstraße

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

Der **aufstrebende Standort** des Projekts überzeugt mit der Lage direkt am **Eralchpark**. 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 Altbaumaisonette Top 1 mit Balkon und Terrasse
- 1 "Town House" Top 4 mit Terrassen und Garten - im Innenhof des Gebäudes
- Wohnflächen zwischen 49 und 104 m²
- 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**
- Kunststoff**fenster**
- **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: 59,31m²

DACHTERRASSE: 33,50m²

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 33,50m²

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 Kontaktabgaben (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 mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien 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 tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 59,31 m²
Terrassenfläche:	ca. 33,5 m²
Etage:	2. DG / mit Lift
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	05.04.2026
HWB:	B 34,51 kWh/m²a
fGEE:	A 0,8

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	101,61 €
Reparaturrücklage:	44,82 €
Liftkosten:	29,82 €
Umsatzsteuer:	13,14 €
Monatliche Gesamtbelastung:	189,39 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: 2% zzgl. Ust., bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. Ust.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

















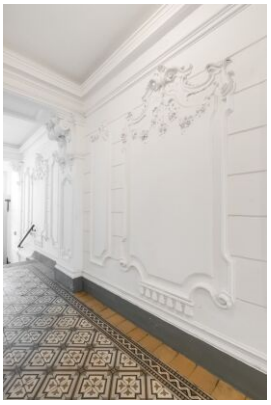




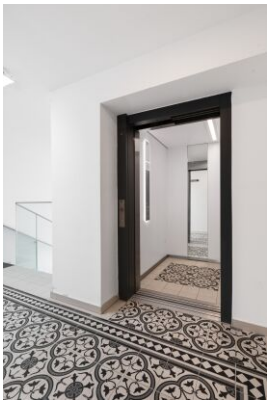




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







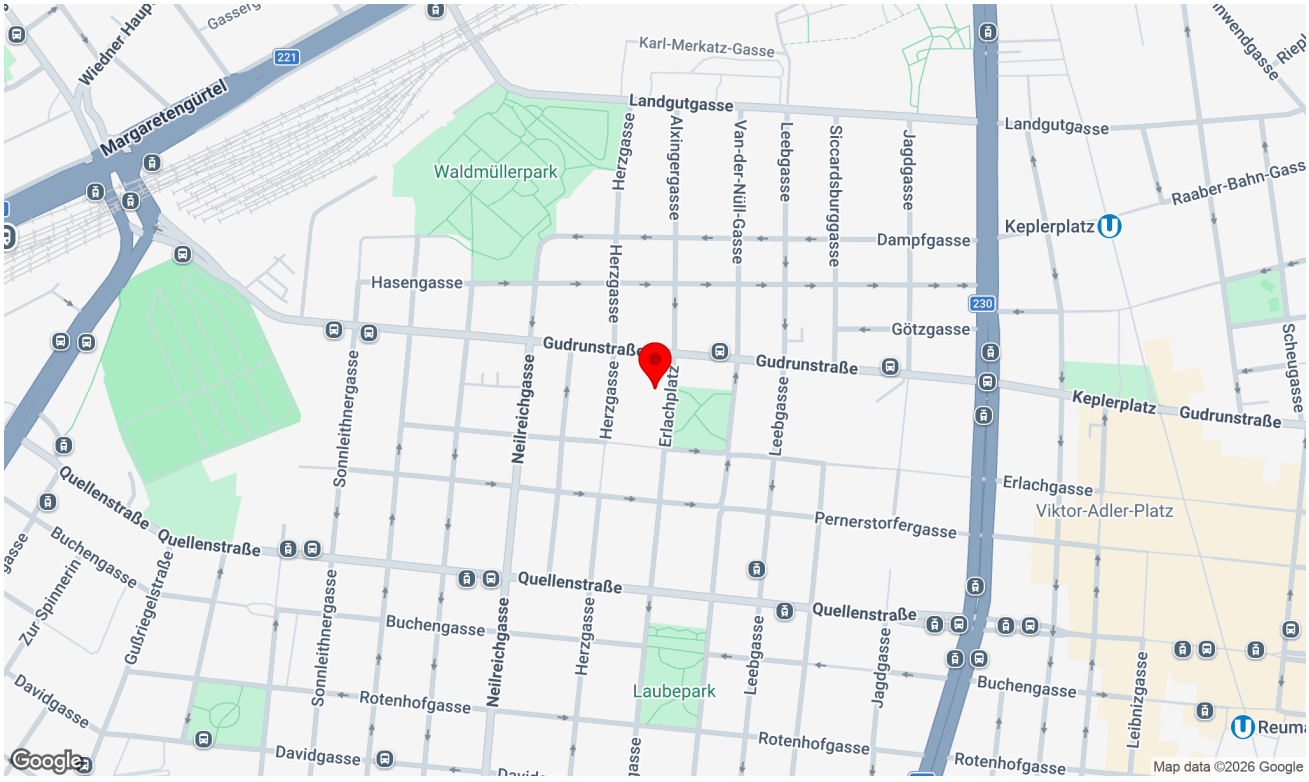




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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	550 m
Autobahnanschluss	1.975 m

Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	25 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	1.625 m

Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	400 m
Post	100 m
Polizei	175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

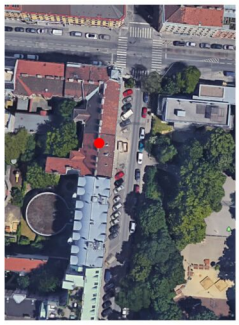
Pläne

HOCHWERTIG AUSGEFÜHRTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT DACHTERRASSE

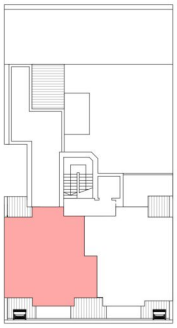
TOP DG 5

WC	1,87 m²
Wohnküche	49,61 m²
Bad	7,83 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	**59,31 m²**
+ Terrasse	33,50 m²
+ Kellerabteil	2,53 m²

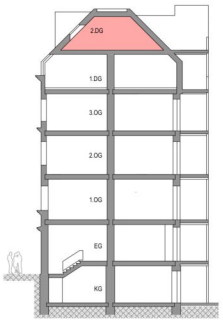
LAGEPLAN



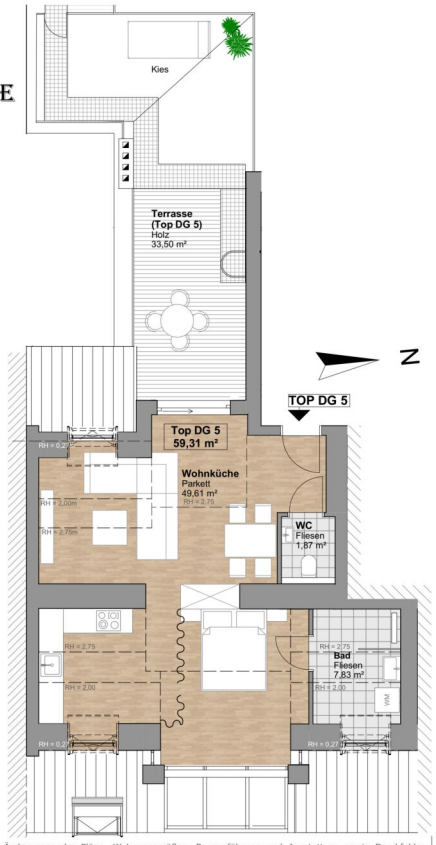
ORIENTIERUNGSHILFE



Erlachplatz



2.DG



Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, 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.

BENDA IMMOBILIEN

30.12.2021

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 17	1.DG	3	71,50	7,65			7,65			VERKAUFT
DG2 18	1.DG	3	65,67	7,25			7,25	€ 399 000,00	€ 449 000,00	FREI
DG3 19	1.DG	1	49,84	9,60		7,80	17,40			VERKAUFT
DG4 20	2.DG	2	53,62	8,87			8,87			VERKAUFT
DG5 21	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										
Kaufvertragserrichtung & 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