



IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN  
Haydngasse 14-16  
2401 Fischamend

Tel.: +43 676 3272855  
Fax: +43 (0) 2232-76582 - 20  
dominik.immobilien@aon.at  
www.dominik-immobilien.at



## LIVING IN THE SKY – ZWEIZIMMERWOHNUNG IM CITYGATE – KAUF

Eckdaten	Baujahr:	2015
	Zimmer:	2
	Wohnfläche:	ca. 52,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbar ab:	KV
	Heizungsart:	Fernwärme
	Etage:	31
	Zustand:	Neuwertig
	Anzahl Badezimmer:	1
	Alt-/Neubau:	Neubau
	Qualität der Ausstattung:	Normal
	Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche
	Personenaufzug vorhanden:	Ja
	Keller:	Ja
	Stellplatztyp:	Garage
	Anzahl Balkone:	1
	Anzahl Schlafzimmer:	1
	Energieausweis:	Vorhanden
	Energieeffizienzklasse:	B
	Energiekennwert:	27 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
	Heizkosten pro Monat:	78,00 €

Kaufpreis 350.000,00 €

Käuferprovision 3% vom KP zuzügl. 20 % Ust

EXPOSÉ

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma DOMINIK IMMOBILIEN eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% vom KP zuzügl. 20 % Ust inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine komplett modern möblierte 52 m<sup>2</sup> Wohnung BJ 2015 mit Balkon im 31. Liftstock. Das Entree der Wohnung ist empfangsfreundlich und führt direkt in das sonnendurchflutete Wohnzimmer. Dieser Wohnraum wird durch eine offen angrenzende Komplettküche mit Waschmaschine ergänzt. Weiters gelangt man von diesem Raum aus auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon welcher einem einen atemberaubenden Blick über Wien gewährt.

Das Schlafzimmer verfügt über 12,20 m<sup>2</sup> und bietet ebenso einen traumhaften Ausblick.

Das Badezimmer hat eine bodenebene Dusche, modernen Waschtisch, Sprossenheizkörper und Toilette. Vervollständigt wird dieses Appartement durch einen Abstellraum und einen separaten Storageroom auf der Wohnetage.

Ausgestattet ist die Wohnung mit Eichenparkett, sandfarbenen und dunkelgrauen Keramikfliesen und Isolierglasfenstern. Die Versorgung mit Warmwasser sowie die Beheizung erfolgt über das öffentliche Netz der Fernwärme Wien (Heizung ca. € 78,--/monatl.). Die monatlichen BK inkl. Ust. belaufen sich auf € 145,-

Der Kaufpreis für diese exquisite Immobilie beträgt € 350.000,-

Weiters ist eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzügl. 20 % Ust. zu entrichten.

Garagenplätze sind im Haus vorhanden und können für monatlich ca. € 120,-- angemietet werden.

Die Lage ist eingebettet in ein lokales Zentrum, daher bietet die Infrastruktur alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U1 Station Aderklaaer Straße -> Schnellbahnstation Leopoldau).

Das Stadtzentrum ist mit der U1 in 15 Minuten, die Naherholungsgebiete Alte Donau und Donauinsel in wenigen Minuten erreichbar.

Das Motto dieser Immobilie lautet einziehen und grenzenlos wohlfühlen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von der Qualität dieser Immobilie.

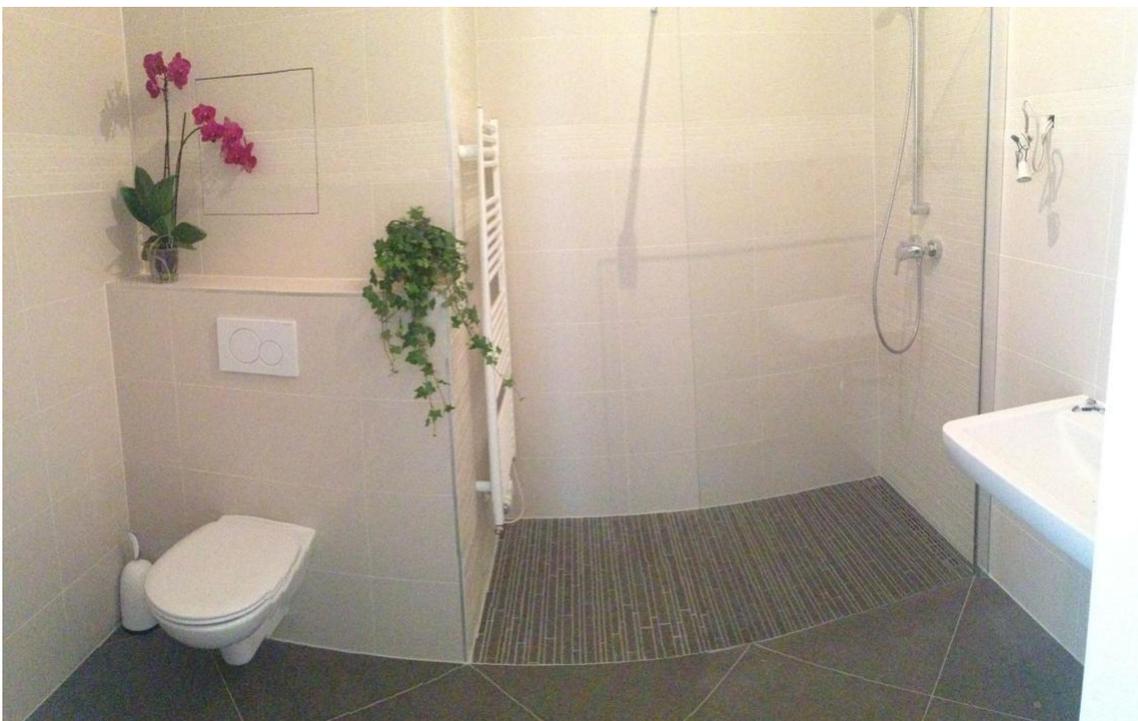
HWB: 27 kWh/m<sup>2</sup> (B)





## Die Objektbilder

Badezimmer - Badezimmer



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Badezimmer - Schlafzimmer



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Wohnzimmer



## Die Objektbilder

Wohnzimmer



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Küche



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

# Plan

Plan



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)

Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Küche



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

## Die Objektbilder

Aussicht Loggia



EXPOSÉ

**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)