

R A R I T Ä T

**Townhouse im Backsteinhausstil mit großzügigen
Freiflächen – „Das Loft“**

Aichhorngasse 9 | A-1120 Wien



Visualisierung Dachterrasse

Informationen zum Projekt



Visualisierung Innenhof

Im Wiener Viertel „Gaudenzdorf“, in einer wenig frequentierten Einbahnstraße, wird ein einmaliges Backsteinhaus im Innenhof erhalten und generalsaniert - es entsteht eine Rarität mit loftartigem Charakter und großzügigen Freiflächen.

Ebenso entsteht ein durchdachtes Neubauprojekt mit 19 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit einer Nutzfläche von rund 1.000m².

Bei dieser Kombination aus Neubau-Projekt und Atelier stehen die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen und moderner Lebensstile im Vordergrund, so verfügt der hochwertige Erstbezug über ein optimales Wohnkonzept, Funktionalität sowie großzügige Freiflächen. Größtes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf hohe Qualität gelegt. Abhängig vom Baufortschritt kann auf individuelle Kundenwünsche eingegangen werden.

Das Wohnobjekt befindet sich in zentraler Lage mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch die nahegelegene U4/U6 Station Längenfeldgasse.

Aufgrund der Ruhelage des Objektes und der hochwertigen Ausstattung kann ein außergewöhnliches Preis-Leistungsverhältnis garantiert werden.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.aichhorngasse9.at

Daten im Überblick

Baubeginn	Sommer 2018
Fertigstellung	Herbst 2019
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	belagsfertig oder auf Wunsch schlüsselfertig
Kellerabteil	im Haupthaus vorhanden
Fahrradabstellplätze	im Haupthaus vorhanden
Kinderwagenabstellplätze	im Haupthaus vorhanden
Personenaufzug	im Haupthaus vorhanden
Energieausweis	HWB wir noch bekannt gegeben
Stellplatz	ca. 350m (Klährgasse 1), um € 104,- bei APCOA

Ausstattung schlüsselfertig

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Terrasse und Garten mit Wasseranschluss
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Nurglastüren zwischen Vorraum und Wohn- und Esszimmer (lt. Plan)
- Küchenanschlüsse sind vorhanden (Küchenplanung wird kostenlos zur Verfügung gestellt)
- Freiflächen: Garten, Terrasse und Dachterrasse
- Fußbodenheizung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Waschmaschinenanschluss und E-Kasten im Wirtschaftsraum
- Gaszentralheizung
- Kabel -TV Anschlüsse
- Leerverrohrung für Alarmanlage vorbereitet
- Massive Wohnungseingangstür mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren
- Raumhöhe ca. 2,80m bis ca. 3,10m
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung
- Dachterrasse mit Anschlüsse für eine Sommerküche und Jacuzzi



Kosten

Kaufpreis belagsfertig:	€ 735.000,00
Kaufpreis schlüsselfertig:	€ 848.000,00
Betriebskosten:	voraussichtlich 1,80€ / m ² (zzgl. 10% USt.)
Reparaturrücklage:	voraussichtlich 0,35€ / m ² (0% USt.)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen
Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbucheintragung:	1,1% des Kaufpreises



Visualisierung Wohnraum

Da es sich um ein in Realisierung befindliches Projekt handelt, sind dem Bauträger Änderungen vorbehalten. Informationen und Abbildungen wurden vom Bauträger bereitgestellt; eine entsprechende rechtliche Verpflichtung kann nicht abgeleitet werden. Es wurde bereits um Baubewilligung angesucht, diese ist aber noch nicht erteilt.

Lage und Infrastruktur

Gaudenzdorf liegt am Wienfluss im Nordosten des 12. Gemeindebezirks.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die U4 und U6 Station Längenfeldgasse, die Buslinien 12A, 59A und 63A, die Straßenbahnlinie 62 sowie die Badnerbahn.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie in Gehdistanz alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einkaufsmöglichkeiten. Der Meidlinger Markt, der Schwendermarkt und der Naschmarkt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

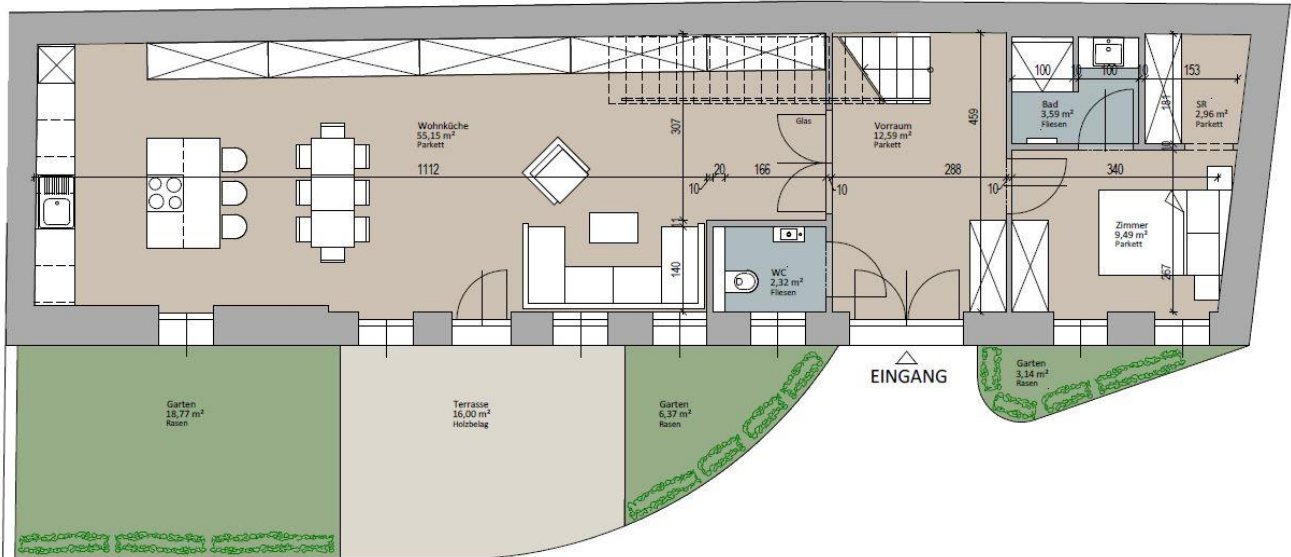
Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Autobahnanbindungen zur West- und Südausfahrt rasch erreichbar.

Das Schloss Schönbrunn mit einem breitgefächerten Erholungs- und Freizeitangebot erreichen Sie sowohl mit der U-Bahn als auch mit dem Auto in wenigen Minuten.

U4 und U6 Station Margaretengürtel	ca. 200m
12A Station Arndtgasse	ca. 100m
59A und 63A Station Steinbauergasse	ca. 450m
Badnerbahnstation Wolfganggasse	ca. 15 Gehminuten
Zentrum-Karlsplatz	4 Stationen mit der U4
Schloss Schönbrunn	2 Stationen mit der U4
Naschmarkt	3 Stationen mit der U4
Volksschule	ca. 250m (Haebergasse 1a)
Neue Mittelschule	ca. 600m (Herthergasse 28)
Berufsschule	ca. 250m (Längenfeldgasse 13-15)
Gymnasium	ca. 450m (Diefenbachgasse 19)
Vienna Konservatorium	ca. 500m (Stiebergasse 15-17)
UKH Meidling	ca. 1,5km
Hundezone	ca. 500m (Steinbauer Park)
Parkanlage	ca. 250m (Haebergasse)
Theresienbad	ca. 800m
Tiefgarage Apcoa	ca. 350m (Klährgasse 1)

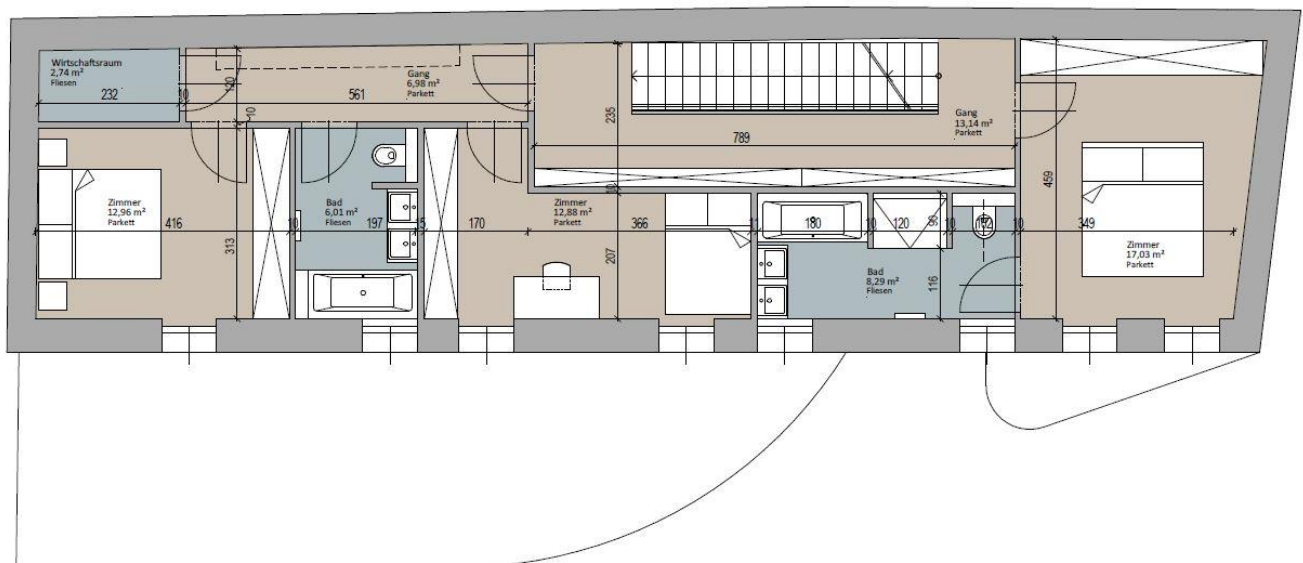
Grundriss Erdgeschoss

Wohnfläche ca. 86,11m²
 Garten ca. 28,28m²
 Terrasse ca. 16,00m²



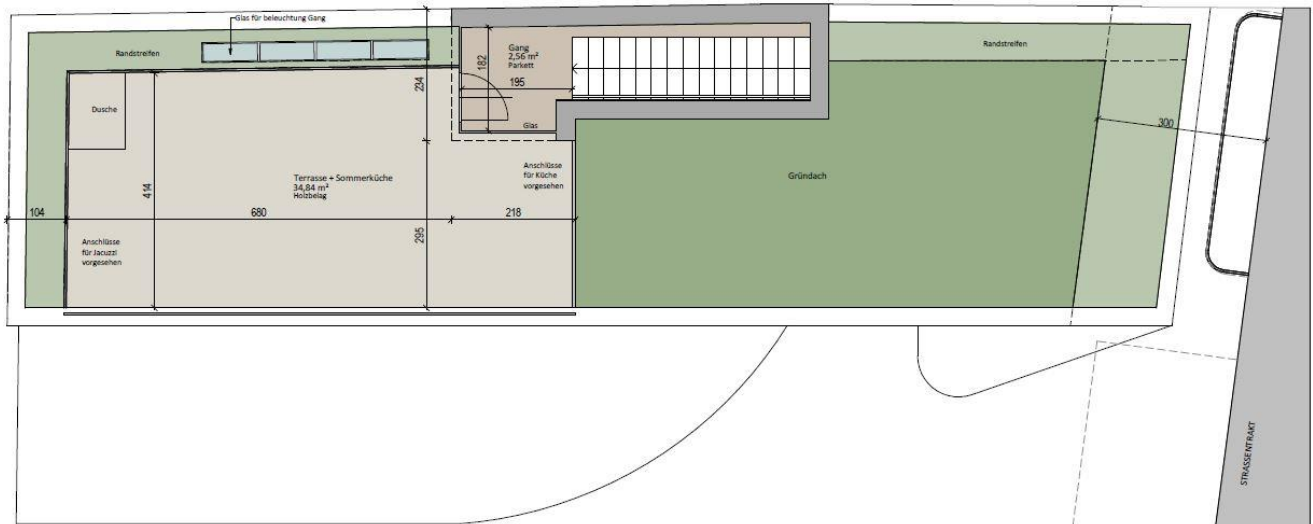
Grundriss Obergeschoss

Wohnfläche ca. 80,04m²



Grundriss Dachgeschoss

Terrasse ca. 34,84m²



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihre Objektbetreuer:

Delia Filipitsch

filipitsch@rustler.eu

0676 834 34 665



Dino Mujic

mujic@rustler.eu

0676 834 34 686



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann ☒ und als solcher tätig ist ☐ als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes ☒ wirtschaftliches oder ☐ familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.

Beilage: Nebenkostenübersicht