1220 Wien, Bojanusgasse 16

1220 Wien, Bojanusgasse 16

Die perfekte Anlage! Erstbezug Niedrigenergie-Zinshaus (geplante Fertigstellung Frühjahr 2023)

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Häusern, die über das Keller-/Garagengeschoss verbunden sind, und beinhaltet 16 Tiefgaragenstellplätze und 13 exklusive Erstbezug-Eigentumswohnungen (voraussichtlich im Frühjahr 2023 beziehbar) mit optimaler Raumaufteilung, großzügigen Freiflächen und umfangreicher Ausstattung.

Die Wohnungen (4 Tops mit 2-Zimmern, 4 Tops mit 3-Zimmern, 4 Tops mit 4-Zimmern, 1 Top mit 5-Zimmern) wurden unter Berücksichtigung der bestmöglichen Vermietbarkeit geplant.
Die ausgewogene Mischung der Wohnungsgrößen, der Zimmeranzahl sowie die Großzügigkeit der Freiflächen, die umfangreiche und hochwertige Ausstattung und das sehr geringe Marktangebot an 4- und 5-Zimmer-Mietwohnungen, trotz großer Nachfrage, gestatten eine schnelle und sehr gute Vermietbarkeit aller Einheiten.

Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Eckgrundstück in einer sehr ruhigen und grünen Quergasse (Einfamilienhausgebiet) der Esslinger Hauptstraße.
Eine grüne Oase mit guter Infrastruktur (mehrere Geschäfte, Volksschulen, Kindergärten und ein Einkaufzentrum in der Umgebung) und guter öffentlicher Verkehrsanbindung (ca. 8 Fahrminuten mit dem Bus, bis U2-Station Seestadt sowie direkte Busverbindung bis U1- Kagran, Vienna International School, Donau-Zentrum und Alte Donau). Die UNO City ist mit dem Auto oder mit dem Bus bis Kagran und Umstieg auf die U1 erreichbar. Das Opel-Werk Wien-Aspern ist mit dem Bus in wenigen Fahrminuten erreichbar. Durch die Nähe des Naturschutzgebietes Nationalpark Donau-Auen (Lobau), mehrerer Reiterhöfe und Ausflugslokale ist eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten gewährleistet.

Eckdaten

- 1.230,00 m² Grundstücksfläche
- 1.052,59 m² Nettowohnfläche
- 1.418,07 m² Nettonutzfläche (inkl. Terrassen und Balkonen) zzgl. Eigengärten, Keller-/Garagengeschoss, 2 Stiegenhäuser und Außenanlage
- 424,32 m² Eigengärten
- 365,48 m² Terrassen und Balkone
- 13 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 48,79 m² und 113,47 m²
- 4 Gartenwohnungen (2-5 Zimmer)
- 2 Penthäuser (3-4 Zimmer)
- 7 Balkon-/Terrassenwohnungen (2-4 Zimmer)
- 13 Kellerabteile (ca. 95,00 m²), Fitnessraum (ca. 45,00 m²), Kinderwagen/Fahrradabstellraum, Technikräume und Hauskellerraum
- 16 Tiefgaragenstellplätze

Hochwertige Ausführung
Die moderne und elegante Gestaltung der Fassaden und der Gemeinschaftsflächen, die optimale Raumaufteilung und ansprechende Gestaltung der Wohnungen sowie die umfangreiche und hochwertige Ausstattung werden mit der detaillierten Planung eines Architekten-Teams und der Ausführung einer namhaften Baufirma, unter der Leitung eines erfahrenen Bauträgers, der viele zufriedene Kunden von Referenzobjekten vorweisen kann, realisiert.

Luxusausstattung
Repräsentativ gestaltete Eingangsbereiche, Fitnessraum (ca. 45,00 m2) komplett ausgestattet inkl. Flachbildschirm-Fernseher, Kinderwagen und Fahrradraum; 2 hochmoderne, energieeffiziente Liftanlagen, Luft-Luft-Wärmepumpe für die Decken-Heizung und -Kühlung der Wohnungen (durch Thermostat pro Raum separat steuerbar), zusätzliche Klimaanlage-Vorbereitung für die Dachgeschosswohnungen, Handtuchheizkörper zusätzlich in den Bädern, hochwertiger Eiche-Parkettboden (Weitzer), moderne großformatige Fliesen (Marazzi) im Sanitärbereich, alle Türen mit 2,10 m Durchgangslichte, Sicherheits-Eingangstür mit 5-Fach Verriegelung und eingebauter Reedkontakt für die Einbindung in eine Alarmanlage, hochwertige Fenster mit elektrischen Außenrollläden im EG, elektrischen Außenjalousien im OG und DG und solarbetriebenen Rollläden für die Dachflächenfenster, (die Steuerung erfolgt generell per Funkhandsender), digitale Videosprechanlage, eingebautes Digital-Radio in den Bädern, Gemeinschaft-Sat-Anlage (Astra und Hotbird), Leerverrohrung für Telekom-Anschluss, Leerverrohrungen für Ladestation-Anschlüsse (E-Fahrzeuge) für alle Tiefgaragenstellplätze.

Niedrigenergie-Bauweise. Angaben lt. Energieausweis: Stiege 1: HWB 37,20 Kwh/m²a, Klasse B, fGEE 0,79, Klasse A; Stiege 2: HWB 36,30 Kwh/m²a, Klasse B, fGEE 0,75, Klasse A

Gesamtkaufpreis schlüsselfertig: € 6.300.000, -- zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Haus 1 schlüsselfertig: € 2.915.000, -- zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Haus 2 schlüsselfertig: € 3.018.000, -- zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro Garagenplatz: € 23.193, -- zzgl. 20% USt.

Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3% + 20% USt. Maklerprovision, 1,5% (bei Fremdfinanzierung 1,85%) zzgl. Barauslagen und 20% USt, Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.

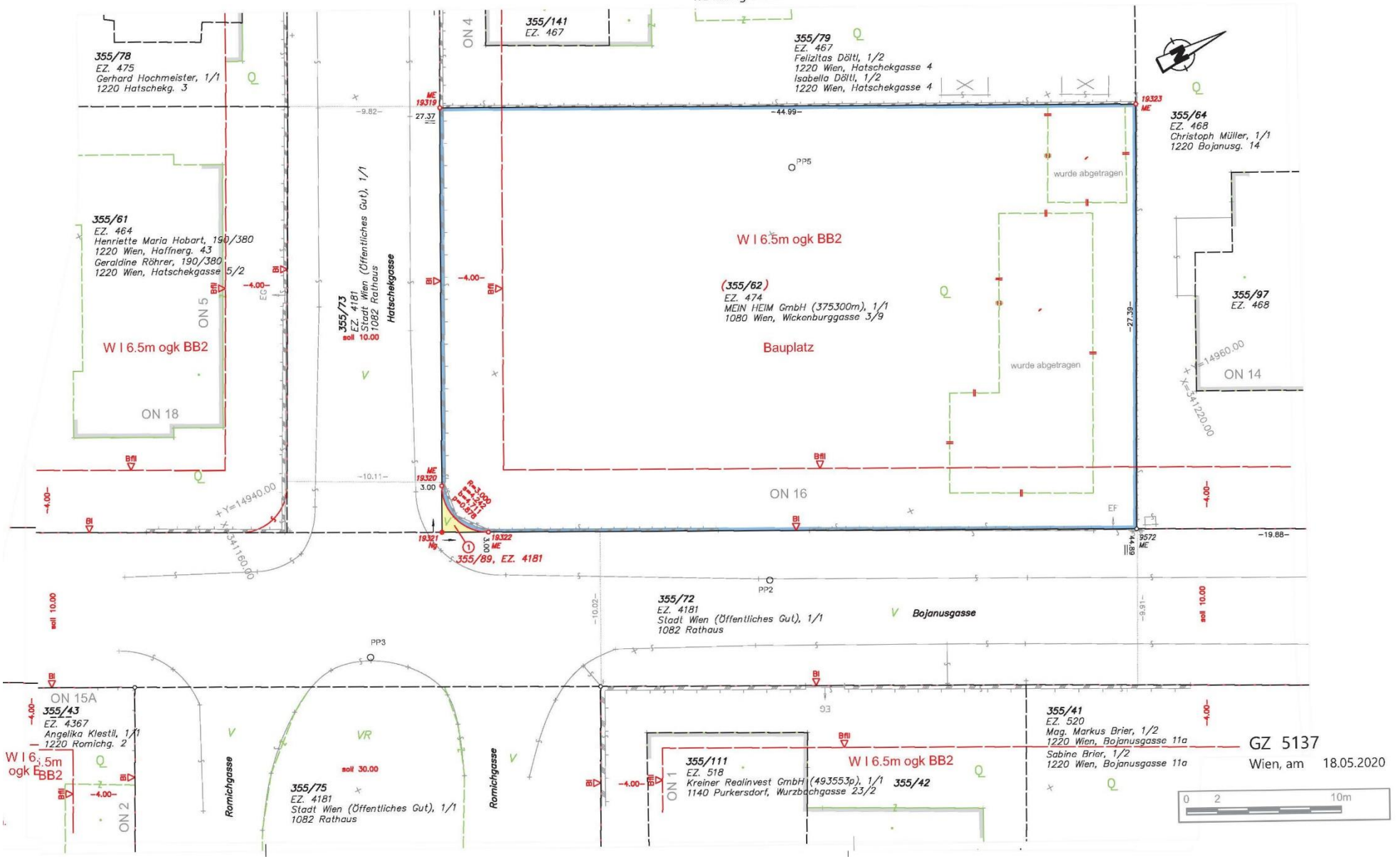
Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr!
Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen.

TOP/STIEGE	STOCK	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KELLER	FREIFLÄCHEN	NUTZFLÄCHE INKL. TERR./BALK.
01/1	EG + 1.OG	103,92 m²	5	6,88 m²	GARTEN 85,47 m² 2 TERRASSEN 45,18 m², BALKON 1,87 m²	150,97 m² zzgl. 85,47 m² GARTEN
02/1	EG	98,39 m²	3	7,07 m²	GARTEN 114,58 m² 2 TERRASSEN 48,19 m²	146,58 m² zzgl. 114,58 m² GARTEN
03/1	1.OG	57,98 m²	2	5,74 m²	BALKON 12,32 m²	70,30 m²
04/1	1.OG	48,79 m²	2	5,65 m²	BALKON 13,07 m²	61,86 m²
05/1	1.DG	76,44 m²	3	5,65 m²	BALKON/TERRASSE 23,05 m²	99,49 m²
06/1	1.DG	52,38 m²	2	5,65 m²	BALKON 13,18 m²	65,56 m²
07/1	2.DG	81,50 m²	3	5,74 m²	BALKON 23,09 m² TERRASSE 14,61 m²	119,20 m²
Gesamtfläche Stiege 1		519,40 m²		42,38 m²	194,56 m² zzgl. 200,05 m² Garten	713,96 m² zzgl. 200,05 m² Garten

TOP/STIEGE	STOCK	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KELLER	FREIFLÄCHEN	NUTZFLÄCHE INKL. TERR./BALK.
01/2	EG + 1.OG	51,75 m²	2	6,75 m²	GARTEN 86,64 m² TERRASSE 18,01 m²	69,76 m² zzgl. 86,64 m² GARTEN
02/2	EG	106,44 m²	4	8,98 m²	GARTEN 137,63 m² 3 Terrassen 46,49 m²	152,93 m² zzgl. 137,63 m² GARTEN
03/2	1.OG	57,01 m²	3	8,98 m²	BALKON 11,02 m²	68,03 m²
04/2	1.OG	101,79 m²	4	8,80 m²	BALKON/TERRASSE 30,39 m²	132,18 m²
05/2	1.DG	102,73 m²	4	9,47 m²	BALKON 7,69 m² BALKON/TERRASSE 20,14 m²	130,56 m²
06/2	1. + 2. DG	113,47 m²	4	9,47 m²	TERRASSE 17,04 m² BALKON 20,14 m²	150,65 m²
Gesamtfläche Stiege 2		533,19 m²		52,45 m²	170,92 m² zzgl. 224,27 m² Garten	704,11 m² zzgl. 224,27 m² Garten
Gesamtfläche Stiege 1+2		1.052,59 m²		94,83 m²	365,48 m² zzgl. 424,32 m² Garten	1.418,07 m² zzgl. 424,32 m² Garten

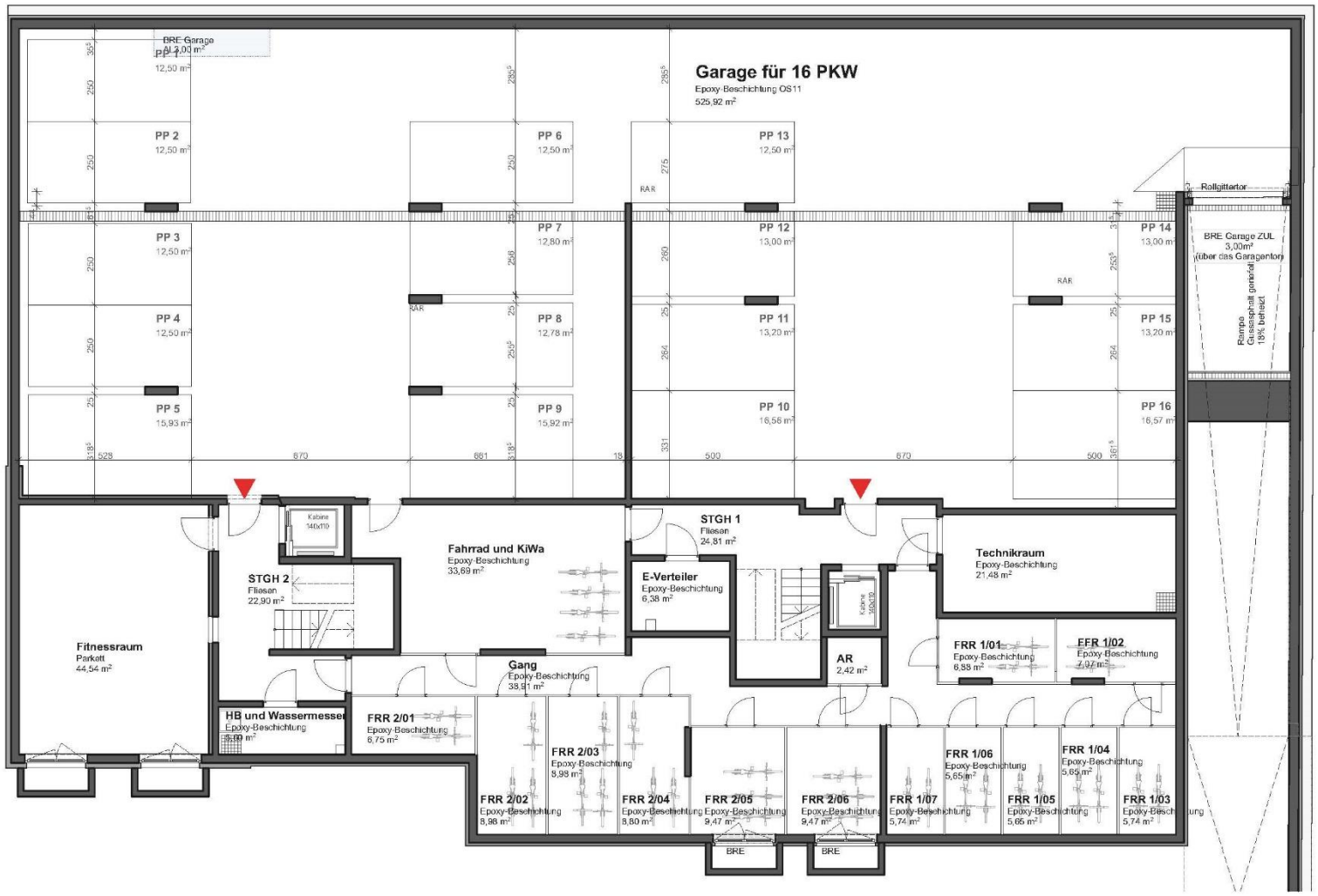
Obere Ried
Mittlere Ried
Untere Ried
Palmenhaus Hirschstetten
Aspern Nord
U Aspern Nord
U Hausfeldstraße
S80
U2
Hirschstetten
Seestadt
Aspernstraße
Hardeggasse
Donauspital
Donaustadt
Sportplatz Eßling
Eßlinger Scheiben
Heustadlmais
Durchschlaghäufel
95A
89A
99A, 99B
97A
84A
88A, 88B
98A
93A
26A
88B, 98A

Naturdarstellung M = 1:200
KG Eßling 01654



GZ 5137
Wien, am 18.05.2020

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

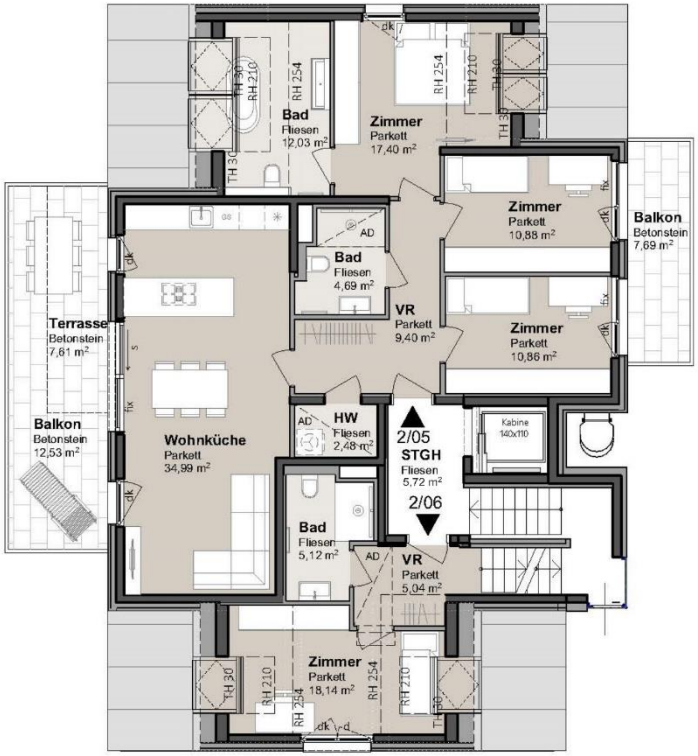
STIEGE 2 STIEGE 1

1. OBERGESCHOSS

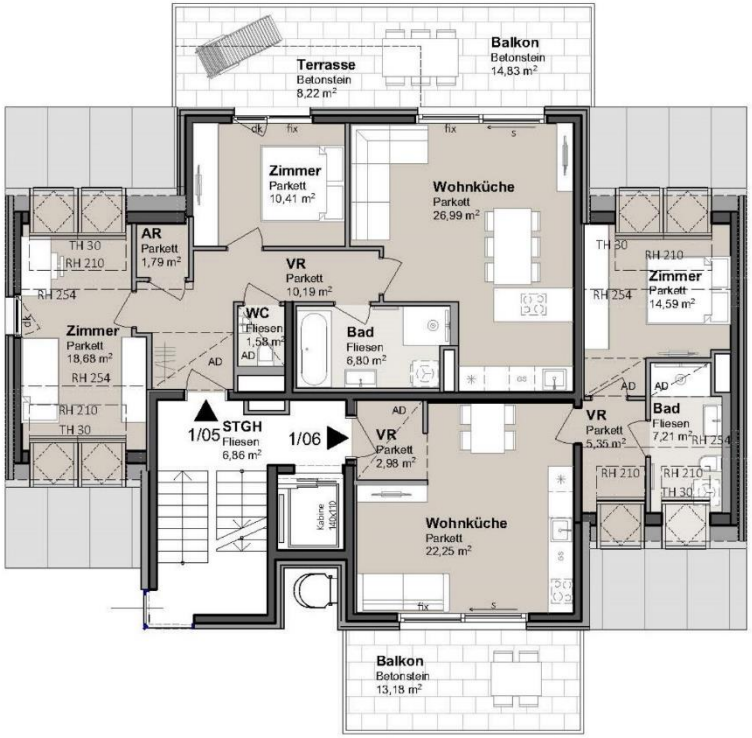
STIEGE 2

STIEGE 1

1. DACHGESCHOSS

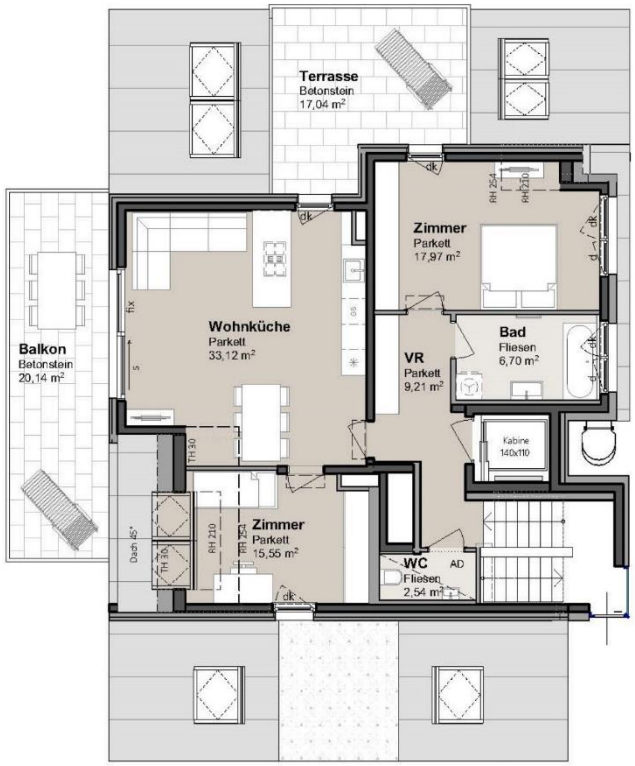


STIEGE 2



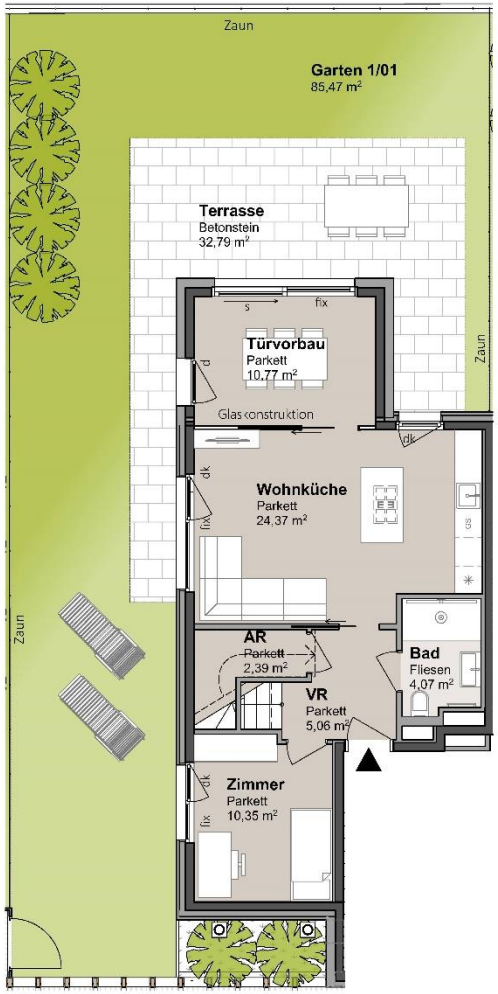
STIEGE 1

2. DACHGESCHOSS

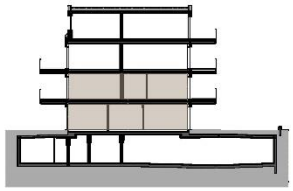


STIEGE 2

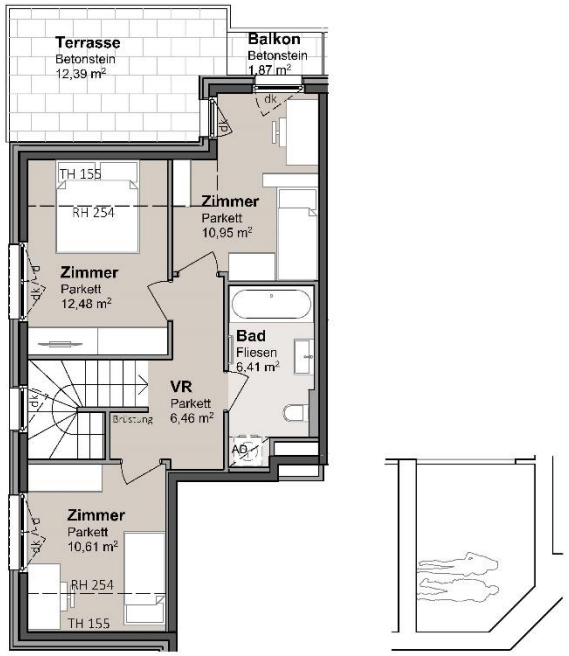
STIEGE 1



Erdgeschoss

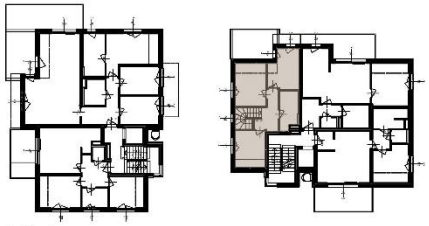


Schnitt

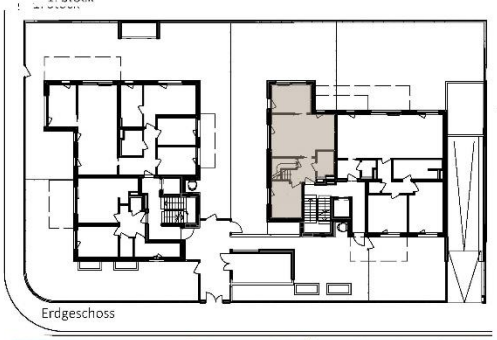


1. Stock

Tür 01	Stiege 1
WNFL	93,15 m²
Türvorbau	10,77 m²
Summe	**103,92 m²**
Balkon/Terrasse	47,05 m²
Garten	85,47 m²
FRR	6,88 m²
RH	ca. 2,54 m

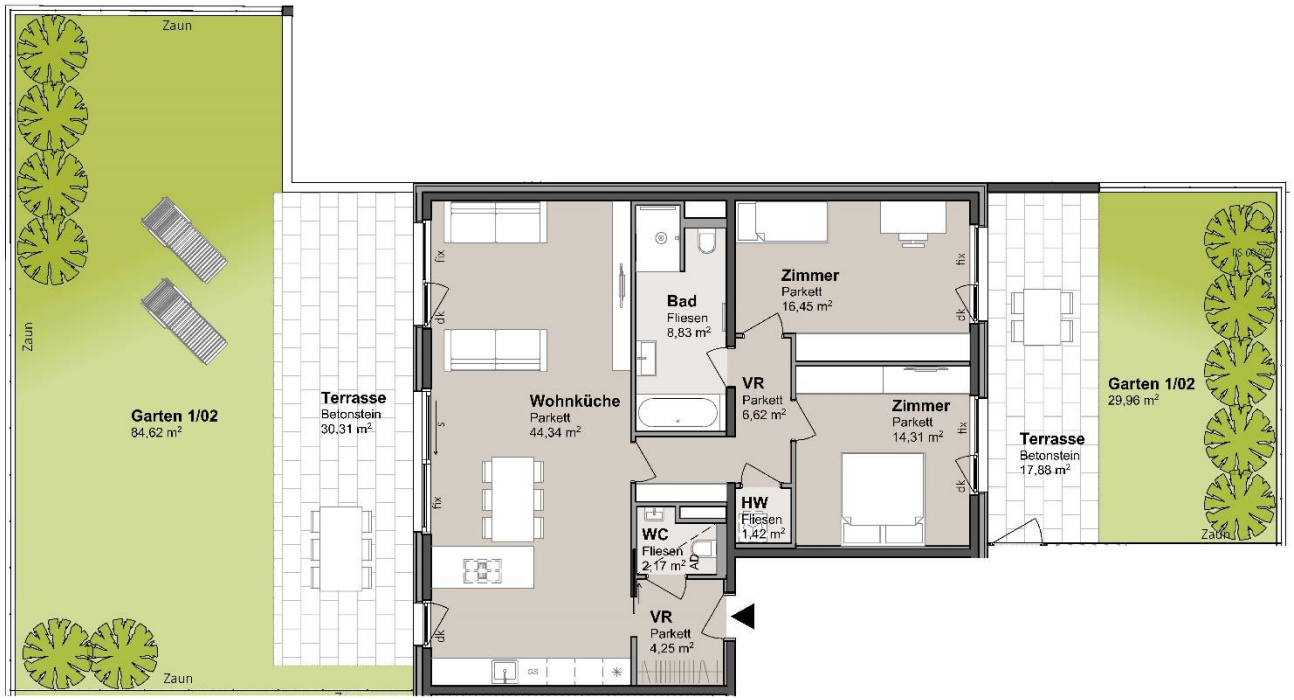


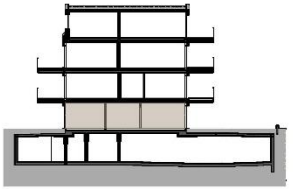
1. Stock



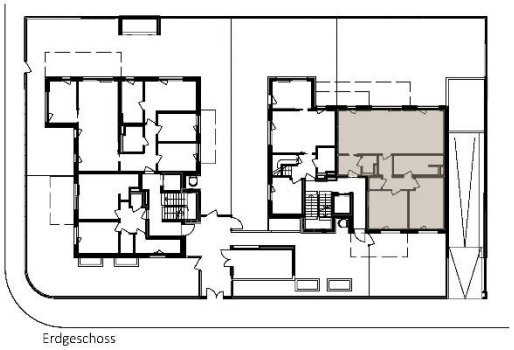
Perspektive

Tür 02	Stiege 1
WNFL	98,39 m²
Balkon/Terrasse	48,19 m²
Garten	114,58 m²
FRR	7,07 m²
RH	ca. 2,54 m





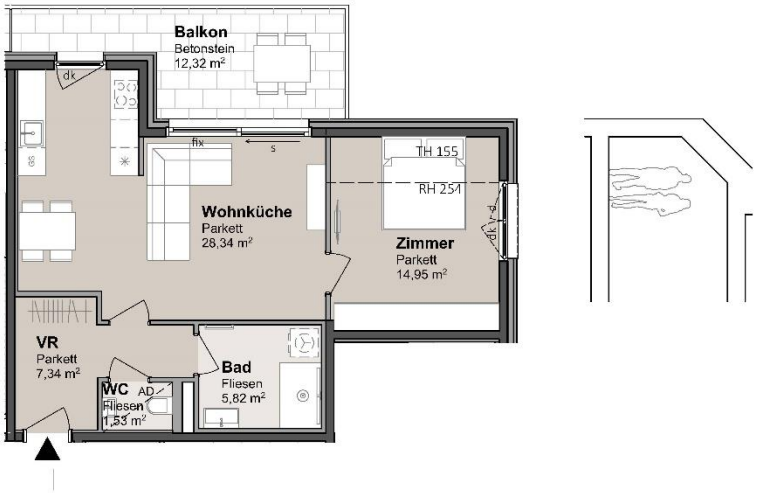
Schnitt

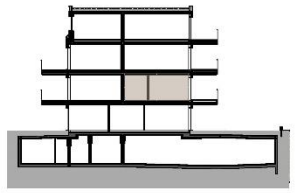


Erdgeschoss

Perspektive

Tür 03	Stiege 1
WNFL	57,98 m²
Balkon/Terrasse	12,32 m²
FRR	5,74 m²
RH	ca. 2,54 m



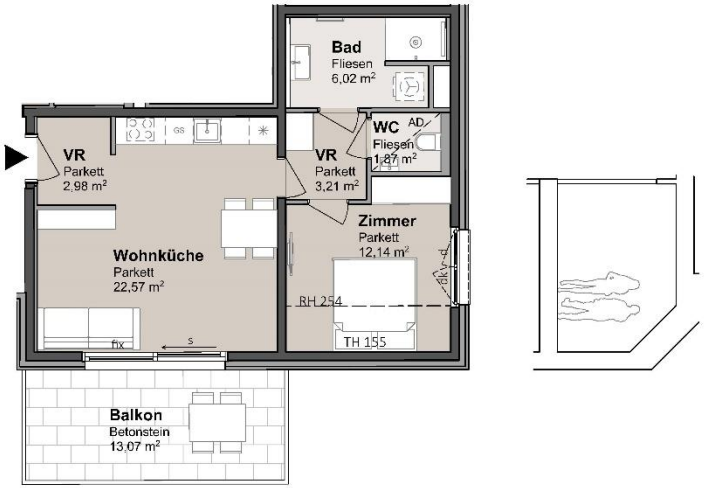


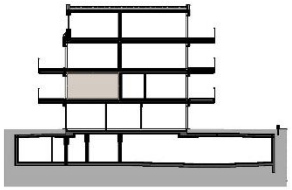
Schnitt

1. Stock

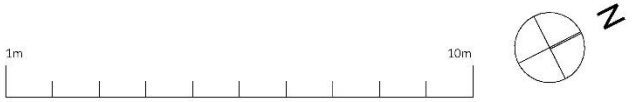
Perspektive

Tür 04	Stiege 1
WNFL	48,79 m²
Balkon/Terrasse	13,07 m²
FRR	5,65 m²
RH	ca. 2,54 m

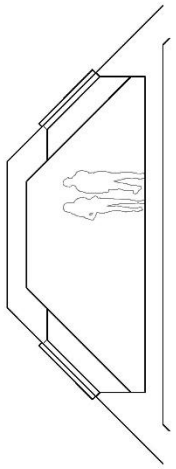


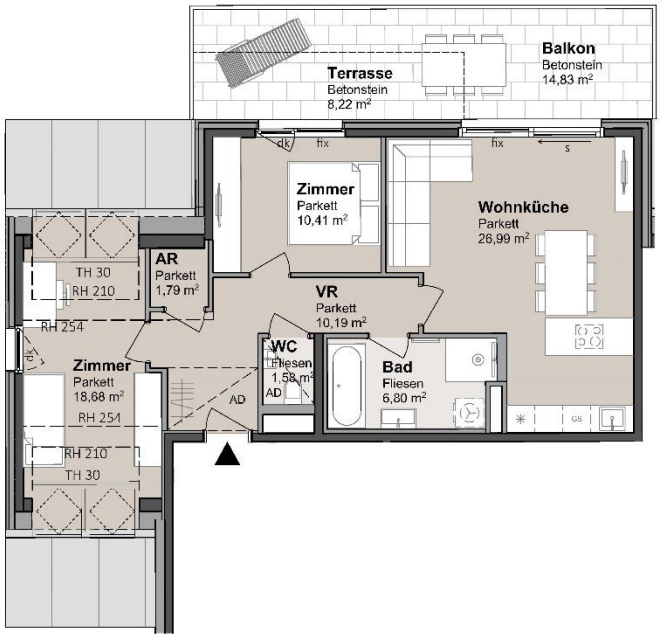

Schnitt

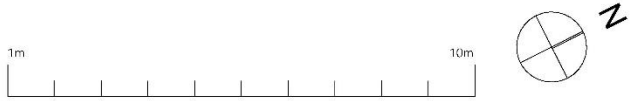
1. Stock



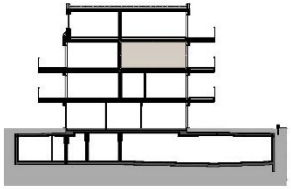
Perspektive







Tür 05	**Stiege 1**
WNFL	76,44 m²
Balkon/Terrasse	23,05 m²
FRR	5,65 m²
RH	ca. 2,54 m

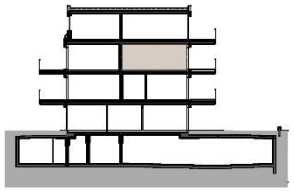


Schnitt

1. Dachgeschoss

Perspektive

Tür 06	Stiege 1
WNFL	52,38 m²
Balkon/Terrasse	13,18 m²
FRR	5,65 m²
RH	ca. 2,54 m

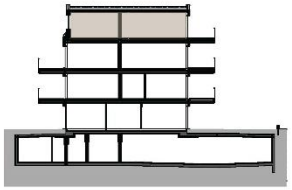


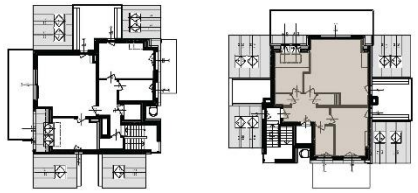
Schnitt

1. Dachgeschoss

Perspektive

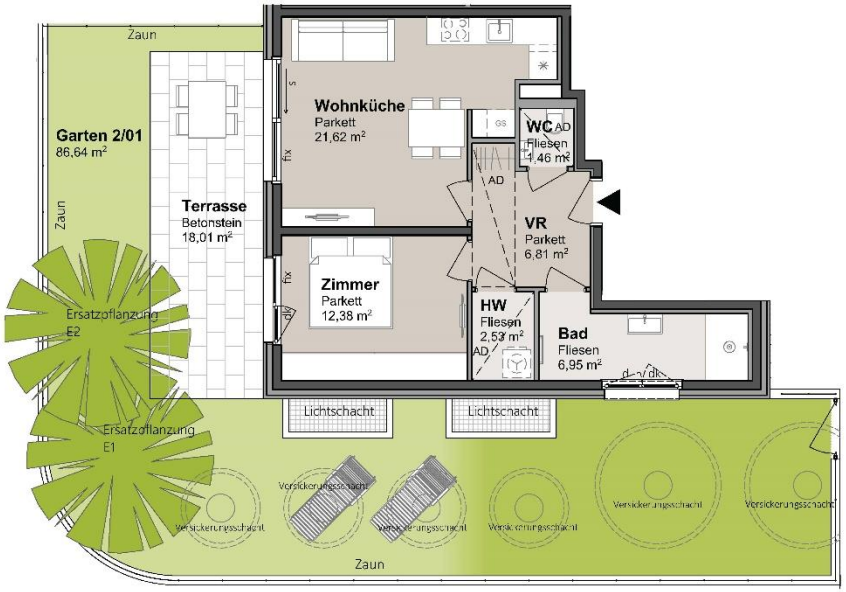
Tür 07	Stiege 1
WNFL	81,50 m²
Balkon/Terrasse	37,70 m²
FRR	5,74 m²
RH	ca. 2,54 m

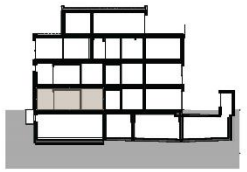

Schnitt


2. Dachgeschoss

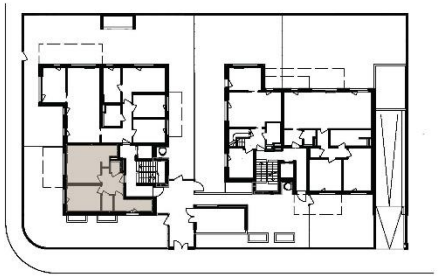
Perspektive

Tür 01	Stiege 2
WNFL	51,75 m²
Balkon/Terrasse	18,01 m²
Garten	86,64 m²
FRR	6,75 m²
RH	ca. 2,54 m





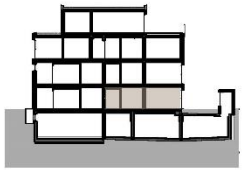
Schnitt



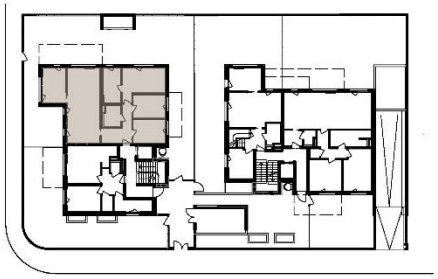
Erdgeschoss

Perspektive

Tür 02	Stiege 2
WNFL	95,09 m²
Türvorbau	11,35 m²
gesamt	**106,44 m²**
Balkon/Terrasse	46,49 m²
Garten	137,63 m²
FRR	8,98 m²
RH	ca. 2,54 m

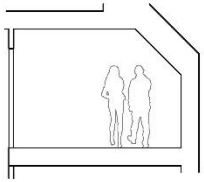


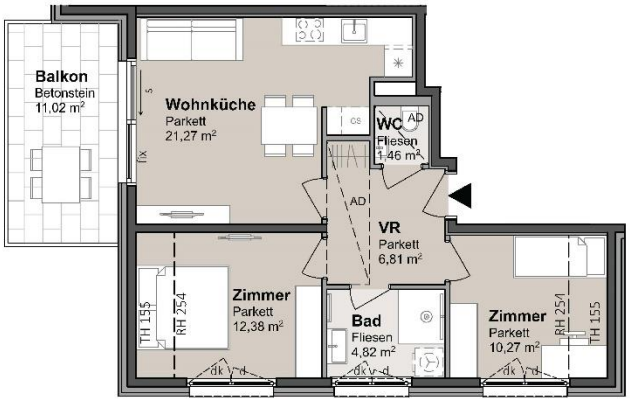
Schnitt



Erdgeschoss

Perspektive



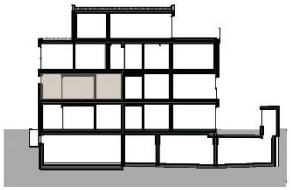


1m 10m

N

Tür 03 Stiege 2

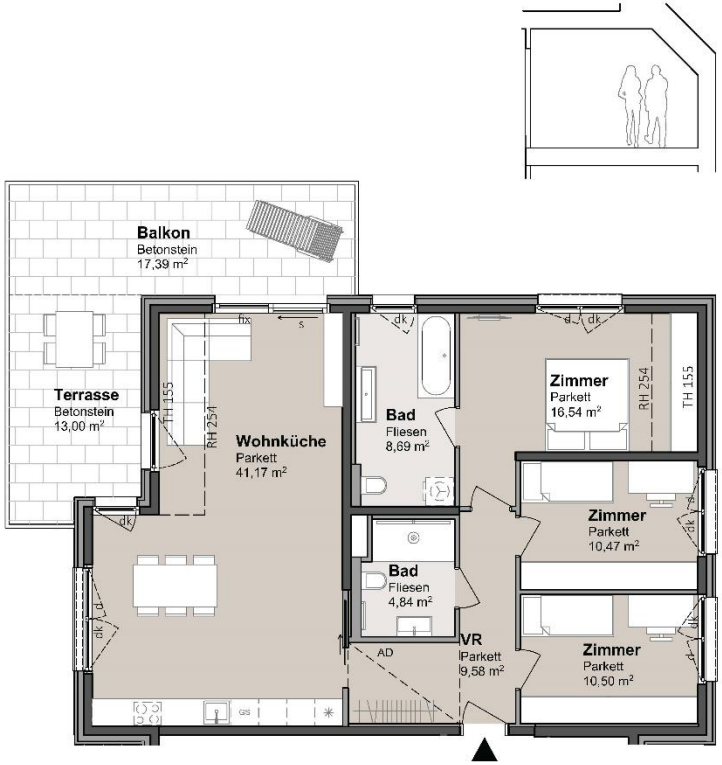
WNFL	57,01 m²
Balkon/Terrasse	11,02 m²
FRR	8,98 m²
RH	ca. 2,54 m



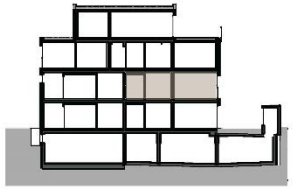
Schnitt

1. Stock

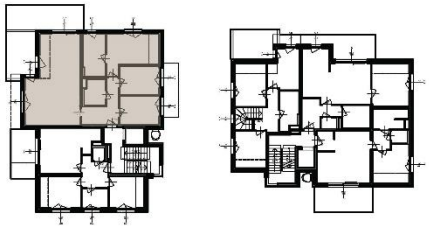
Perspektive



Tür 04	Stiege 2
WNFL	101,79 m²
Balkon/Terrasse	30,39 m²
FRR	8,80 m²
RH	ca. 2,54 m

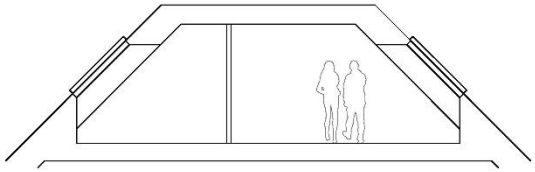


Schnitt

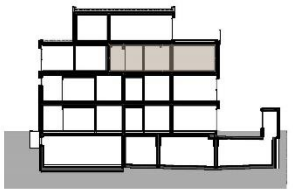


1. Stock

Perspektive



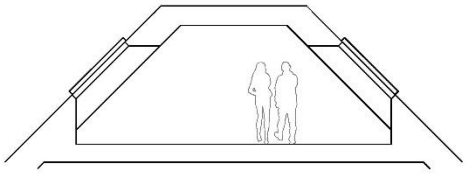
Tür 05	Stiege 2
WNFL	102,73 m²
Balkon/Terrasse	27,83 m²
FRR	9,47 m²
RH	ca. 2,54 m

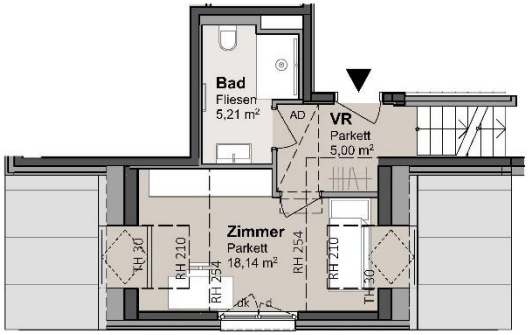


Schnitt

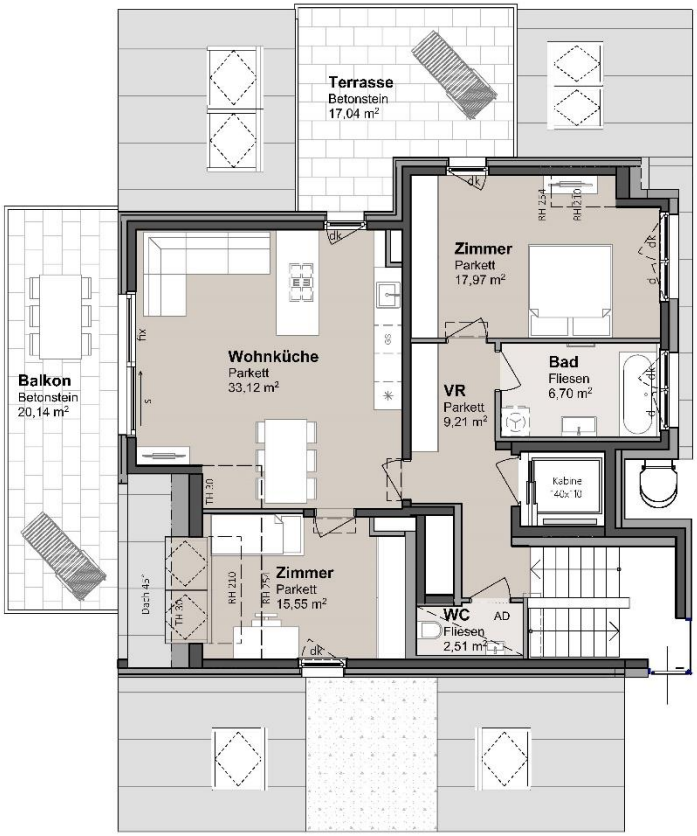
1. Dachgeschoss

Perspektive



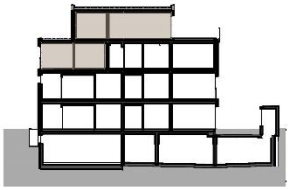


1. Dachgeschoss



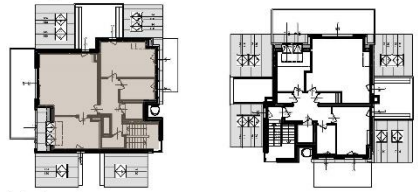
2. Dachgeschoss

Tür 06	Stiege 2
WNFL	113,47 m²
Balkon/Terrasse	37,18 m²
FRR	9,47 m²
RH	ca. 2,54 m



Schnitt

1. Dachgeschoss

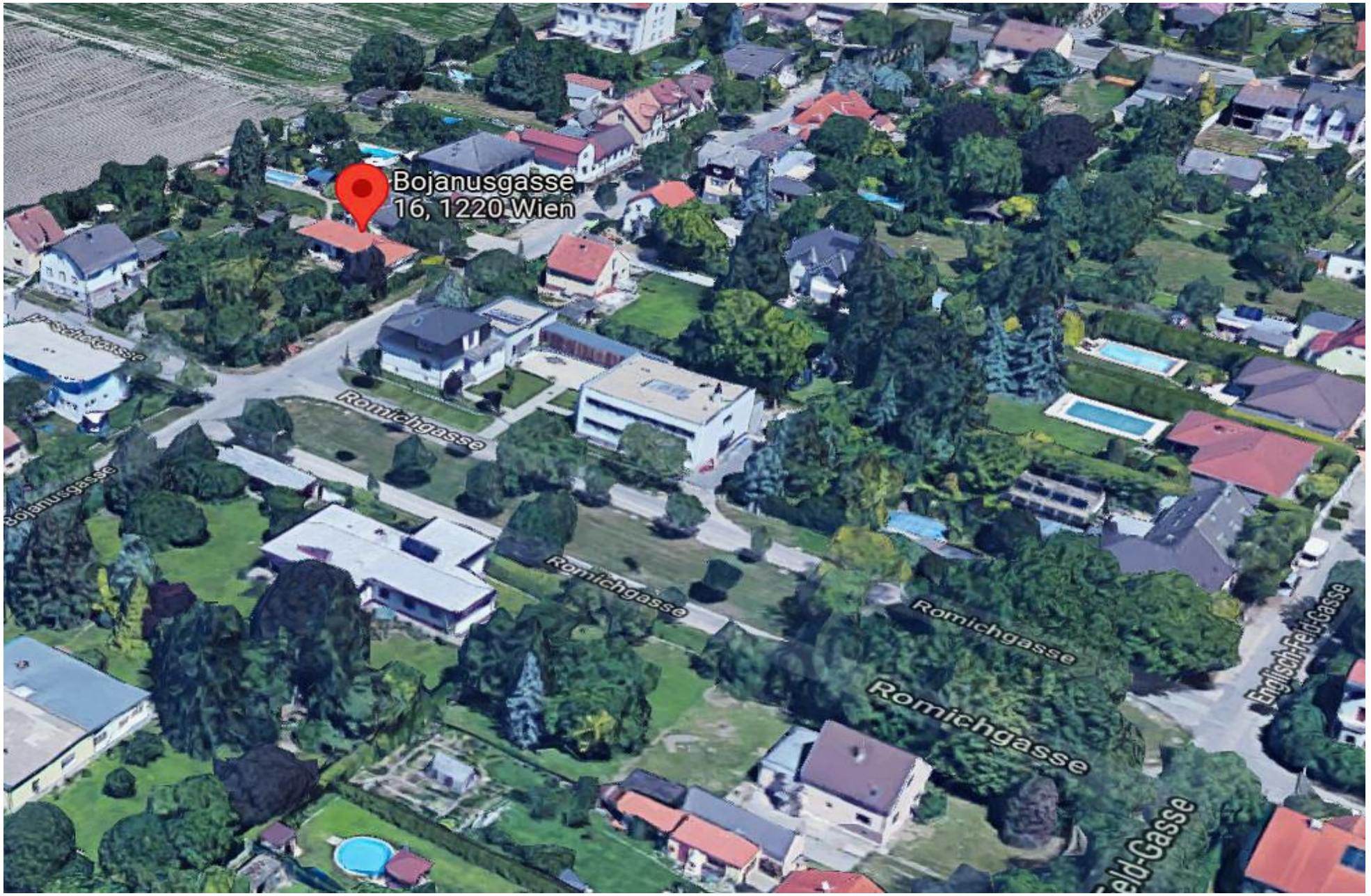


2. Dachgeschoss

Perspektive

Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder RE/MAX FIRST

MEIN HEIM GmbH
Wickenburggasse 3/9 1080 Wien


Bojanusgasse
16, 1220 Wien
Romichgasse
Romichgasse
Romichgasse
Romichgasse
Romichgasse
Bojanusgasse
English-Fred-Gasse

BAUPLATZ

BAUPLATZ

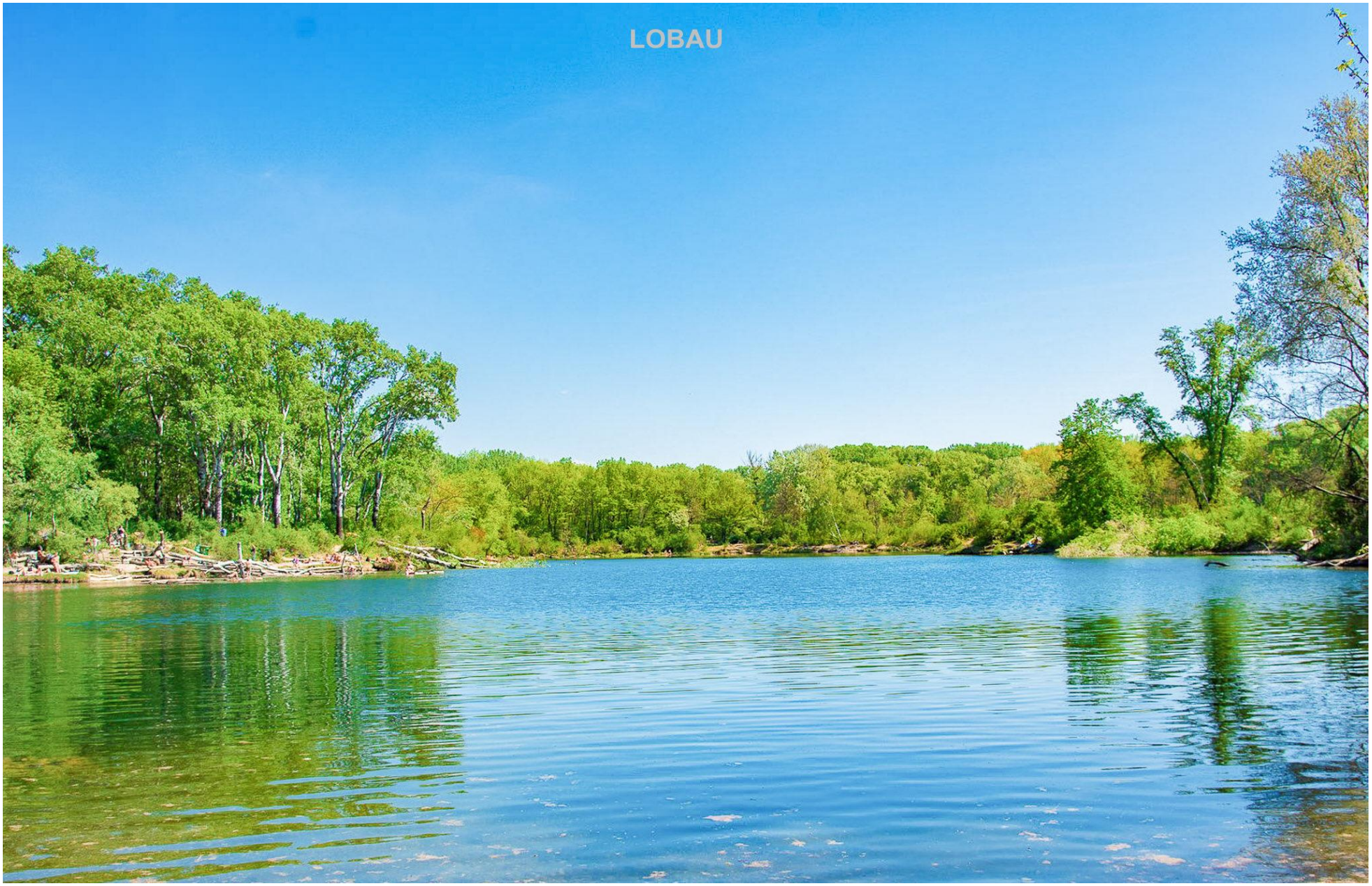
SVETA

22.. Bojanusgasse
STRABAG
TEAMS WORK.

14

Bojanusgasse

U2
HOERBIGER Wien
SEESTADT
OPELWERK
Opel Wien
ASPERN
McDonald's Seestadt
Elektro-Shop Köck
Telephonweg
Schaffenhofstraße
Gernotgasse
Gartenheimstraße
Liegler Straße
Biberhaufenweg
Kirschenallee
GTVS Kirschenallee
Bojanusgasse 16, 1220 Wien
EINKAUFZENTRUM
Marchfeld Cen
Ultzmanngasse
Brockhausengasse
Grohmannstraße
Autokino Wien
Gasthaus Hansi
Parkplatz Saltenstraße
Stadler Furt
LOBAU


LOBAU

LOBAU

Bojanusgasse
16, 1220 Wien
Bojanusgasse
Bojanusgasse
Romichgasse

VERMARKTUNG

DIPL.-ING. MAURA ABATE-EDER

RE/MAX First

A-1130 Wien, Altgasse 20/8

Mobil: +43 0 676 - 627 66 33

m.abate-eder@remax-first.at

https://www.abate-eder.com

http://www.remax-first.at

http://www.remax.at

Bauherr: MEIN HEIM GmbH
Ausführende Firma: STRABAG
Planung: Arch. Dipl.-Ing. Werner Hackermüller
Vertragserrichter: RA. Dr. Thomas Wiesinger

Kaufnebenkosten (ca. 10% des Kaufpreises)

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3% + 20% USt. Maklerprovision, 1,5% (bei Fremdfinanzierung 1,85%) zzgl. Barauslagen und 20% USt Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.

© DI Maura Abate-Eder