

EXPOSÉ ZU STIEGE 1 TOP 18



Zur Schönen Agnes | Sievingerstraße 221, 1190 Wien

Perfekt eingebettet in die für Sievering charakteristischen alten Winzerhäuser, lebt unser Projekt „Zur Schönen Agnes“ äußerlich vom Charme der Vergangenheit. Das Herz des Hauses schlägt mit modernster und CO2-neutraler Technologie. Niedrigenergiestandard durch Heizung und Kühlung mittels Erdwärme in Kombination mit Photovoltaik, lassen umweltbewusstes Wohnen in jeder Hinsicht wahr werden.

Wohnungsdetails

Top Nr.	Stg. 1 Top 18
Etage	1.OG
Zimmer	4
Bezug geplant ab	sofort
Wohnfläche	81,51 m ²
Außenfläche (Terrasse)	21,39 m ²
Gewichtete GESAMTFLÄCHE	87,93 m²

Tiefgaragenstellplatz (nach Verfügbarkeit) Preis auf Anfrage

Monatliche Kosten

Betriebskosten inkl. USt. & Reparaturrücklage EUR 213,56

Kaufpreis

EIGENNUTZERPREIS	EUR 890.000
ANLEGERPREIS zzgl. 20% USt.	EUR 854.400

Nebenkosten (Eigennutzer)

3,50% Grunderwerbssteuer	EUR 31.352,30
1,10% Grundbucheintragungsgebühr*	EUR 9.853,58
Vertragserrichtungspauschale inkl. 20% USt	EUR 5.400,00
Beglaubigung	EUR 380,00

Gesamt EUR 46.985,88

* bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen entfällt bis EUR 500.000,- die Grundbucheintragungsgebühr



TOP 5 WOHNUNGSHIGHLIGHTS



ATTRAKTIVE FREIFLÄCHE

Terrasse: insgesamt 21,39 m²



WOHLFÜHL-RAUMKLIMA

Behagliche Fußbodenwärme, zugfreie Kühlung



SMART HOME

KNX-BUS System zur Wohnungssteuerung



GROSSZÜGIGE KELLERABTEILE

optional mit Steckdose für u.a. E-Bike



HOCHWERTIGE BODENBELÄGE

Eichenparkett, italienisches Feinsteinzeug



LAGE | TOP UMGEBUNGS-HIGHLIGHTS

SHOPPING UND NAHVERSORGER

-  BILLA
-  Bäckerei Wannemacher
-  SPAR
-  Q19 Einkaufszentrum
-  Shopping Center Nord (SCN)

HEURIGEN & GASTRONOMIE

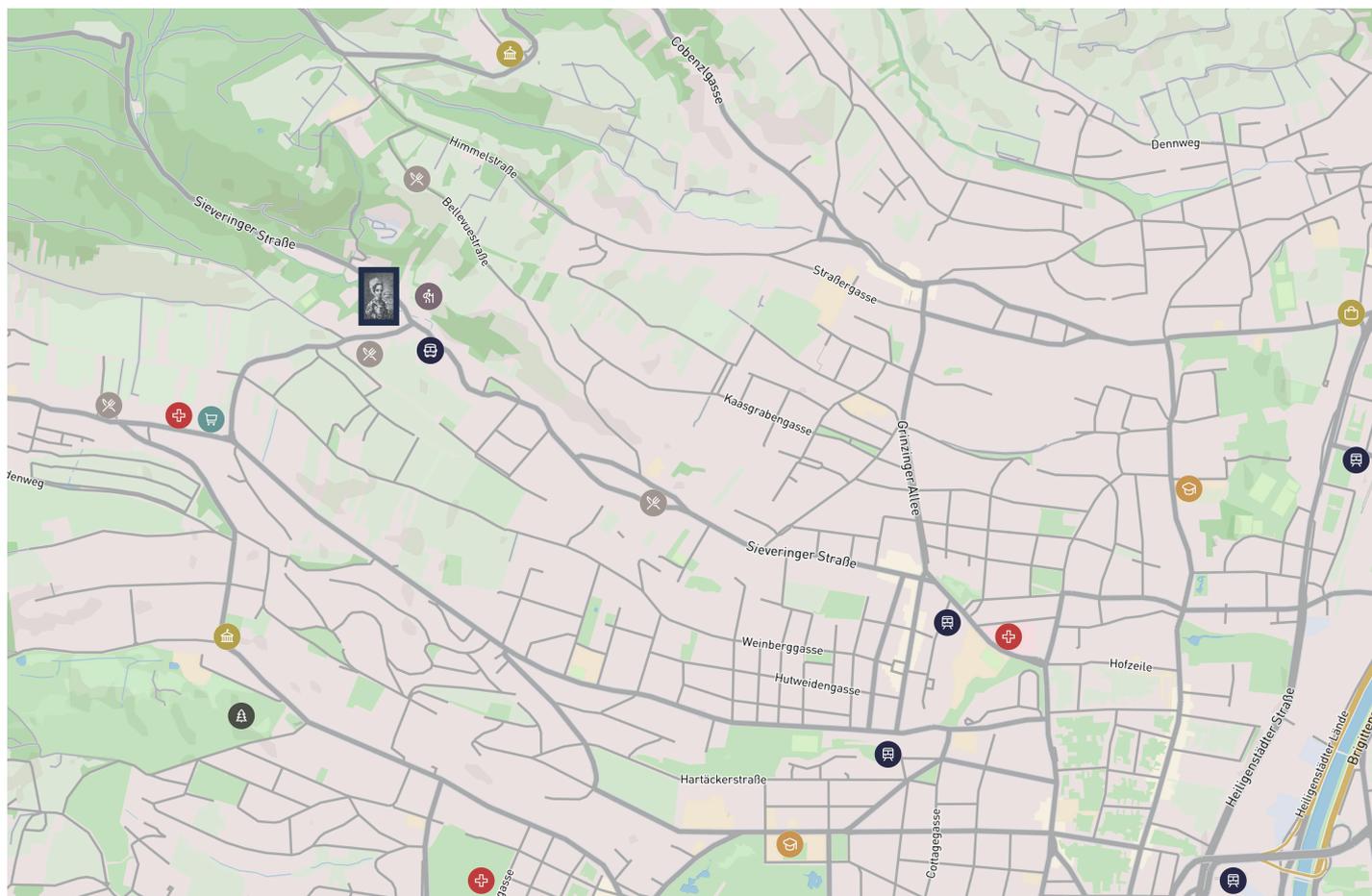
-  Buschenschank Haslinger
-  Die Hütte am Bellevue
-  Heurigenviertel Neustift am Walde
-  Heurigengegend Grinzing
-  Klee am Hanslteich

SPORT & FREIZEIT

-  Stadtwanderweg 2
-  Rad- und Laufparadies Wienerwald
-  Cobenzl mit Aussichtsplattform
-  MAK Geymüllerschloß
-  Pötzleinsdorfer Schlosspark



LAGEPLAN



JETZT BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN

PERSÖNLICHE BERATUNG



MAXIMILIAN HENN
Senior Sales Manager
T: +43 664 2443428
M: m.henn@ulreich.at
W: [ulreich.at/agnes](https://www.ulreich.at/agnes)



Obere Amtshausgasse 20-24
1050 Wien



Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen sind vorbehaltlich Änderungen, behördlichen Genehmigungen und bilden den derzeitigen Planstand ab. Dieser Planstand kann nach dem Datum der Erstellung Änderungen in rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht erfahren. Eine in den Plänen und Zeichnungen eventuell dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die exakte Ausstattung ist in der dem Kaufvertrag beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten. Dieses Exposé dient der Information und stellt kein Angebot dar. Druck und Satzfehler sowie Änderungen vorbehalten. Jegliche Haftung der Ulreich Bauträger GmbH sowie deren Mitarbeiter und Berater im Zusammenhang mit diesem Exposé ist ausgeschlossen. Fotos: Romana Fürnkranz, Christian Henninger und Unsplash. Stand Mai 2024