



#0001009226

**LICHTDURCHFLUTETER 3-ZIMMER-ERSTBEZUG IM
DACHGESCHOSS MIT TRAUMHAFTEM DACHGARTEN –
PROVISIONSFREI!**

1210 Wien



Kaufpreis: 653.530,00 €

Wohnfläche: 93,38 m²

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Clarissa Mattes

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

clarissa.mattes@riv.at

+43 664 60 517 517 37





BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese eindrucksvolle Neubauwohnung in grüner Lage in Jedlersdorf! Mit einem praktischen Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Das nachhaltige Aktiv+ Heiz- und Temperiersystem sorgt für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über. Das größte Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Dachgarten, die Ihnen einen traumhaften Blick und einen perfekten Ort zum Entspannen bietet.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Alle Highlights auf einen Blick:

.

Erstbezug

Sofort verfügbar

Hebe-/Schiebetür vom Wohnbereich zur großzügigen Dachterrasse

ca.35,72 m² Dachgarten

Badezimmer mit Badewanne

separate Toilette

Extra Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Geräumiger Abstellraum

Effizientes Heiz- und Temperiersystem mit Wärmepumpe

Klimaschonend & nachhaltig

Provisionsfrei

Die Neubauwohnung befindet sich im 7. Stock der Stiege 2 und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Zu den Annehmlichkeiten gehören der Zugang zu einem Gemeinschaftsraum mit Küche, 2 große Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Waschküche und einem Fitnessraum in der angrenzenden Stiege 1. Ein Kellerabteil ist im Preis enthalten, und optional kann ein Parkplatz dazu gekauft werden. Genießen Sie den Komfort und die zusätzlichen Möglichkeiten, die dieses Wohnangebot bietet!



Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Erwartungen? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.10.2020
Gültig bis	04.10.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	23,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1

**Maklerservice & Bewertung**

Toiletten	1	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	ca. 93 m ²
Terrassen	1	Terrassenfläche	ca. 21 m ²
		Gartenfläche	ca. 36 m ²

MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Fliese	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Räume und Flächen	Fahrradraum



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	653.530,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	203,62 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	53,50 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	257,12 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	653.530,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Ihre neue Wohnung liegt in einer attraktiven Lage in Floridsdorf.

Die S-Bahn-Station Jedlersdorf befindet sich nur etwa 200 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß zu erreichen. In nur 15 Minuten sind Sie am Knotenpunkt Praterstern, wo die U-Bahn-Linien 1 und 2 bereitstehen. Auch der Stephansplatz sowie der historische 1. Bezirk sind in weniger als acht Minuten zugänglich.

Für Ihre täglichen Einkäufe ist das nahegelegene Shopping Center Nord nur fünf Autominuten entfernt. Die Wohnanlage überzeugt zudem durch eine hervorragende Infrastruktur: Nahversorger und das Diagnosezentrum Floridsdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen sind sowohl zu Fuß als auch mit der Straßenbahn gut erreichbar. Naturliebhaber finden am Marchfeldkanal und der Donauinsel ideale Orte, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Jedlersdorf

Bahnhof Floridsdorf

Gesundheit

Klinik Floridsdorf

Einkauf

< 1km: Supermarkt

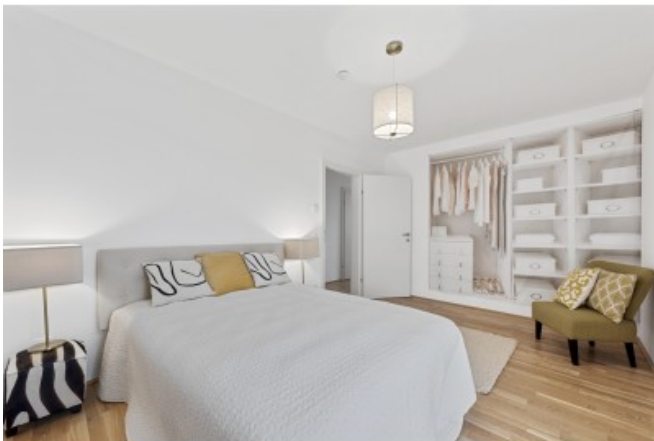
Shopping Center Nord

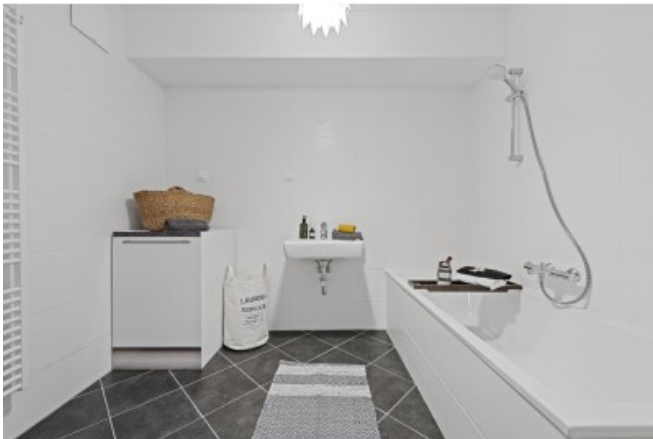
Kultur & Freizeit

< 500m: Denglerpark



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[Grundriss](#)

[Wohnhausanlage](#)

[Grundriss](#)

[360° Rundgang](#)

