



#0001009226

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

1210 Wien



Purchase price: 653.530,00 €

Living Area: 93,38 m²

Rooms: 3



YOUR CUSTODIAN



Clarissa Mattes

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

clarissa.mattes@riv.at

+43 664 60 517 517 37





DESCRIPTION

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!





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2024
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	Underground Garage (optional)

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	05.10.2020
Valid until	04.10.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	23,00
HWB Class	 A
fGEE Value	0,72
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	3
-------------	---



Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

AREAS

Living Area	ca. 93 sqm
Terrace Area	ca. 21 sqm
Garden Area	ca. 36 sqm

FEATURES

Condition	First Use	Age	New Building
Floor	Parquet, Flagstone	Sanitation	Bathtub
Special configuration	Elevator	Additional rooms and areas	Bike Room



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	653.530,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	203,62 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	53,50 € incl. VAT
--------------	-------------------

TOTAL

Total Running Costs	257,12 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	653.530,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Transport

< 1km: Bahnhof Jedlersdorf

Bahnhof Floridsdorf

Health

Klinik Floridsdorf

Shopping

< 1km: Supermarkt

Shopping Center Nord

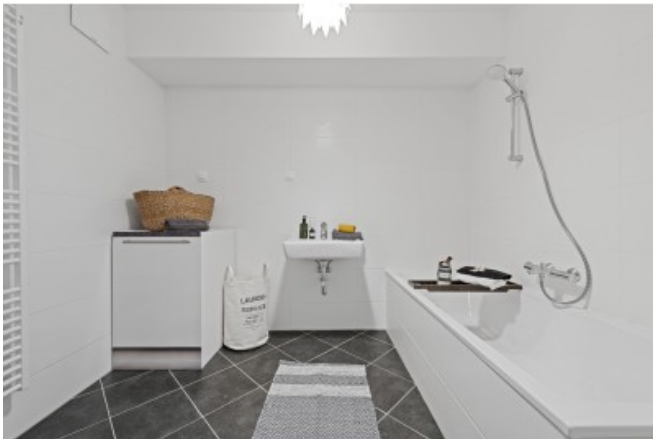
Recreation

< 500m: Denglerpark



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[Plan 02-056 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022](#)

[03 Pläne der Wohnhausanlage, gestempelt](#)

[Plan 02-056 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022_001](#)

[360° Rundgang](#)

