



#0001009218

## PROVISIONSFREI CHARMANTE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT PRIVATEM ZUGANG UND GARTENBEREICH

1210 Wien



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 86,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Clarissa Mattes

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

clarissa.mattes@riv.at

+43 664 60 517 517 37





## BESCHREIBUNG

Entdecken Sie diese beeindruckende Neubauwohnung in ruhiger Lage in Jedlersdorf! Mit einem durchdachten Grundriss und hohen Decken bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das nachhaltige Aktiv+ Heiz- und Temperiersystem sorgt das ganze Jahr über für ein optimales Raumklima. Ein besonderes Highlight ist der private Zugang über den Garten und den eigenen Hauseingang, der Ihnen eine exklusive Verbindung zur Natur und einen ruhigen Rückzugsort bietet.

Alle Highlights auf einen Blick:

.

Erstbezug

Sofort verfügbar

Privater Wohnungszugang

Bodentiefe Fenster

ca. 19,10 m<sup>2</sup> Garten

Garten vom Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar

Badezimmer mit Badewanne

separate Toilette

Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl

Geräumiger Abstellraum

Effizientes Heiz- und Temperiersystem mit Wärmepumpe

Klimaschonend & nachhaltig

Provisionsfrei

Die Neubauwohnung befindet sich im Erdgeschoss der Stiege 1 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	Erdgeschosswohnung
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 <sup>2</sup> /a)	23,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1

**Maklerservice & Bewertung**

Toiletten	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Terrassen	1	Terrassenfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
		Gartenfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

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



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	167,46 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	44,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	211,46 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### WEITERE KOSTEN

Einlagerungsraum (Einmalig)	2.828,00 € inkl. USt.
-----------------------------	-----------------------



## 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

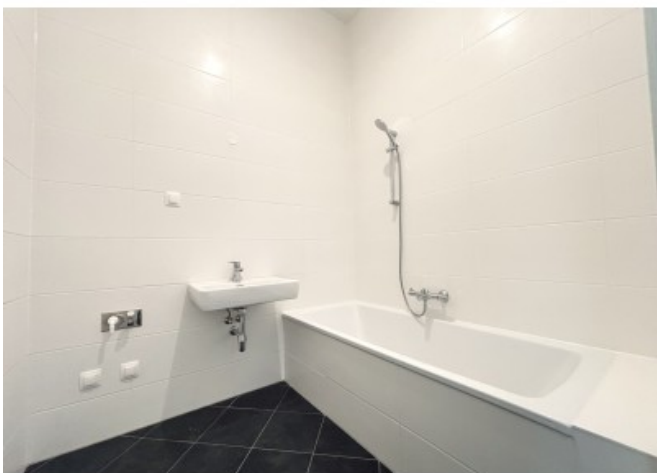
< 500m: Denglerpark





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[05 Energieausweis Stiege 1](#)

[Grundriss](#)

[Wohnhausanlageplan](#)

[Grundriss](#)

[360° Rundgang](#)

