



#0001009218

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

1210 Wien



Purchase price: 499.000,00 €

Living Area: 86,56 m²

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Clarissa Mattes

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

clarissa.mattes@riv.at

+43 664 60 517 517 37





DESCRIPTION

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 m² 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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Category | Ground Floor Apartment |
| 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



**Maklerservice & Bewertung**

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Toilets | 1 |
| Bedrooms | 3 |
| Terraces | 1 |

AREAS

| | |
|--------------|------------|
| Living Area | ca. 87 sqm |
| Terrace Area | ca. 28 sqm |
| Garden Area | ca. 19 sqm |

FEATURES

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



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 499.000,00 € |
|----------------|--------------|

RUNNING COSTS

| | |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 167,46 € incl. 10% VAT |
|---------------|------------------------|

| | |
|--------------|-------------------|
| Repair Costs | 44,00 € incl. VAT |
|--------------|-------------------|

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 211,46 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

| | |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 499.000,00 € |
|-----------------|--------------|

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

SIDECOSTS

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

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

ADDITIONAL COSTS

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Einlagerungsraum (Once) | 2.828,00 € incl. VAT |
|-------------------------|----------------------|



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 1](#)

[Plan 01-004 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022](#)

[03 Pläne der Wohnhausanlage, gestempelt](#)

[Plan 01-004 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022_001](#)

[360° Rundgang](#)

