



#0001009238

4-ZIMMER-NEUBAU MIT SÜD-BALKON – PROVISIONSFREI UND EINZUGSBEREIT!

1210 Wien



Kaufpreis: 497.000,00 €

Wohnfläche: 93,27 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Clarissa Mattes

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

clarissa.mattes@riv.at

+43 664 60 517 517 37





BESCHREIBUNG

Willkommen in dieser traumhaften 4-Zimmer-Neubauwohnung in sonniger Süd-West-Lage! Der gut durchdachte Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht. Ein besonderes Highlight ist der südlich ausgerichtete Balkon, der Ihnen sonnige Stunden im Freien bietet. Das moderne Aktiv+ Heiz- und Temperiersystem sorgt das ganze Jahr über für ein perfektes Raumklima. Genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer erstklassigen Lage!

Alle Highlights auf einen Blick:

.

Erstbezug

Sofort verfügbar

Sonnige Lage

Balkon vom Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar

Zwei Bäder: eins mit Dusche, eins mit Badewanne

Separate Toilette

Geräumiger Abstellraum

Hochwertige Ausstattung

Effizientes Heiz- und Temperiersystem mit Wärmepumpe

Klimaschonend & nachhaltig

Provisionsfrei

Die Neubauwohnung befindet sich im 2. Stock 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, die sich ebenfalls in Stiege 1 befinden. 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	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme

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	4
Bäder	2
Toiletten	1

**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	3	FLÄCHEN	
Balkone	1	Wohnfläche	ca. 93 m ²
		Balkonfläche	ca. 7 m ²

MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Fliese	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Kücheneinrichtungen	Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	497.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	184,59 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	48,50 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	233,09 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	497.000,00 €
-----------------	--------------

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](#)

[Wohnungsanlage](#)

[Grundriss](#)

[360° Rungang](#)

