

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Mag. Aisha Bukayeva

☎ +43 660 / 7644322

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ bukayeva@immovos.at

Datum: 25. 09. 2022

TRAUMHAFTE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT CA.13 M2 TERRASSE - SCHÖNER GRÜNBLICK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	42263
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21.,Floridsdorf
Ort:	Wien 21.,Floridsdorf
Lage:	Alte Donau, Donaufeld
Verkehrsanbindung:	U 6 Floridsdorf, Linien 25, 26, 28 A, 29 A Kagran

KOSTEN

Preis:	€ 390.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	58,37 m ²
Terrassenfläche ca.:	12,88 m ²
Kellerfläche ca:	1,81 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	Dez. 2021
----------------------	-----------

WOHNANLAGE MIT 33 WOHNUNGEN - LEBEN IM GRÜNEN DONAUFELD

Gelegen im pulsierenden Zentrum von Floridsdorf - nahe am idyllischen Ufer der Donau. Diverse Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld gelegen im pulsierenden Zentrum von Floridsdorf - nahe am idyllischen Ufer der Donau. Diverse Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld. Top Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Linien 25, 26, Autobusse 28 A, 29 A, U1 Kagran, U6 Floridsdorf) und die Autobahn.

Die Gasse ist eine ruhige Einbahn mit fast ausschließlich Anrainerverkehr und liegt zwischen der Donauefelder Straße und Leopoldauer Straße

RÄUME TOP 29 im 1. DG, WFL 58,37 m² + 12,88 Terrasse

*Vorzimmer: 4,59 m²

* Wohnküche: 29,27 m² mit Ausgang zur Nord-Ost-

Baujahr:	2021
Stockwerk:	5
Stellplätze	1
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	33
Wohneinheiten:	
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	25,64 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,763
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

Ausstattung: Abstellraum, Barrierefrei, Küche offen, Lift, Keller, Tiefgarage, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

Terrasse 12,88 m²

*Schlafzimmer 18,45 m² inkl. begehbare Garderobe

*Badezimmer mit Fenster, Toilette, Wanne und Waschmaschinenanschluß

KP Endnutzer: € 390.000,-

Auf Anfrage übermitteln wir gerne Anlegerpreise geschätzte Betriebskosten pro NW / m² ca. € 1,70 und ca. € 0,3 Rücklagenbetrag

FAKTEN & INFOS

+ Der Neubau wird auf Eigengrund errichtet - KEIN Baurechtsgrund.

LAGE

+ 450m Straßenbahnlinien 25, 26 Station „Fultonstraße“

+ 2 Straßenbahnstationen zum Bahnhof Wien

Floridsdorf U6, S-Bahn

+ 4 Straßenbahnstationen zur U-Bahn U1 „Kagran“ und Donauzentrum

+ 850m von der Alten Donau mit diversen Freizeit- und Bademöglichkeiten

+ Autobahnauffahrt A22

AUSSTATTUNG

+ Fußbodenheizung in allen Räumen, zentrale Gasbrennwertkesselanlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage auf dem Dach

+ Echtholz-Parkett Eiche, 3,6 mm Nutzschiene

+ Feinstein Fliesen im Bad, WC, Vorraum und (wenn vorhanden) Abstellraum

+ Elektrische Raffstore südseitig

+ Laufen und Grohe Sanitärausstattung

+ WK2 Sicherheitstüren, Wohnungstüren mit einer 2,1 m Durchgangslichte

+ Kunststofffenster mit 3fach Isolierverglasung

+ hauseigener SAT-Anschluß

+ Außenwasseranschluß - Balkone und Terrassen ab einer Größe von ca. 10 m²

HAUS

+ Kellerabteil für Einlagerung zu jeder Wohnung

+ Kinderwagenraum im EG

+ genügend Fahrradabstellplätze im Innenhof und Garage

+ Tiefgarage mit 19 Stellplätzen

+ Kleinkinderspielplatz im Innenhof bestehend aus Sandkiste und Sitzgelegenheit

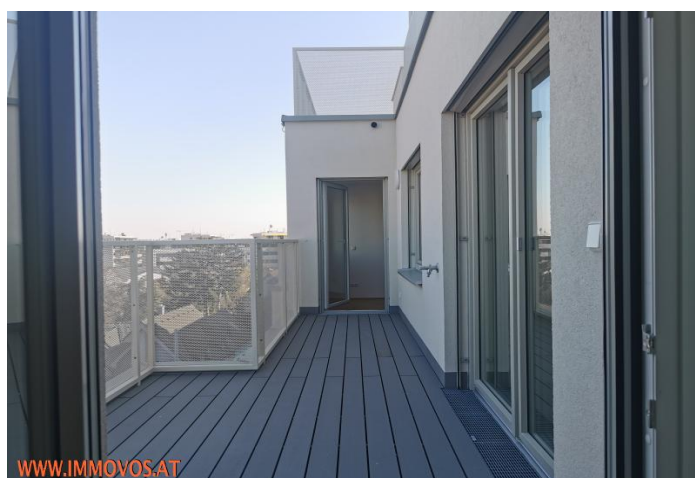
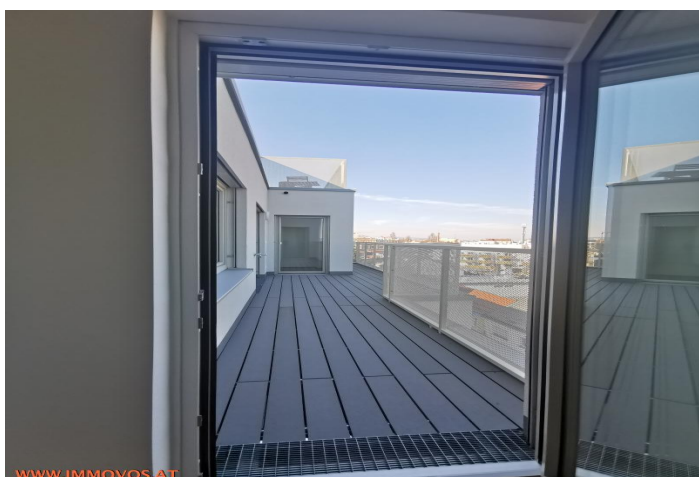
Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen

Ausführung können möglich sein. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft.

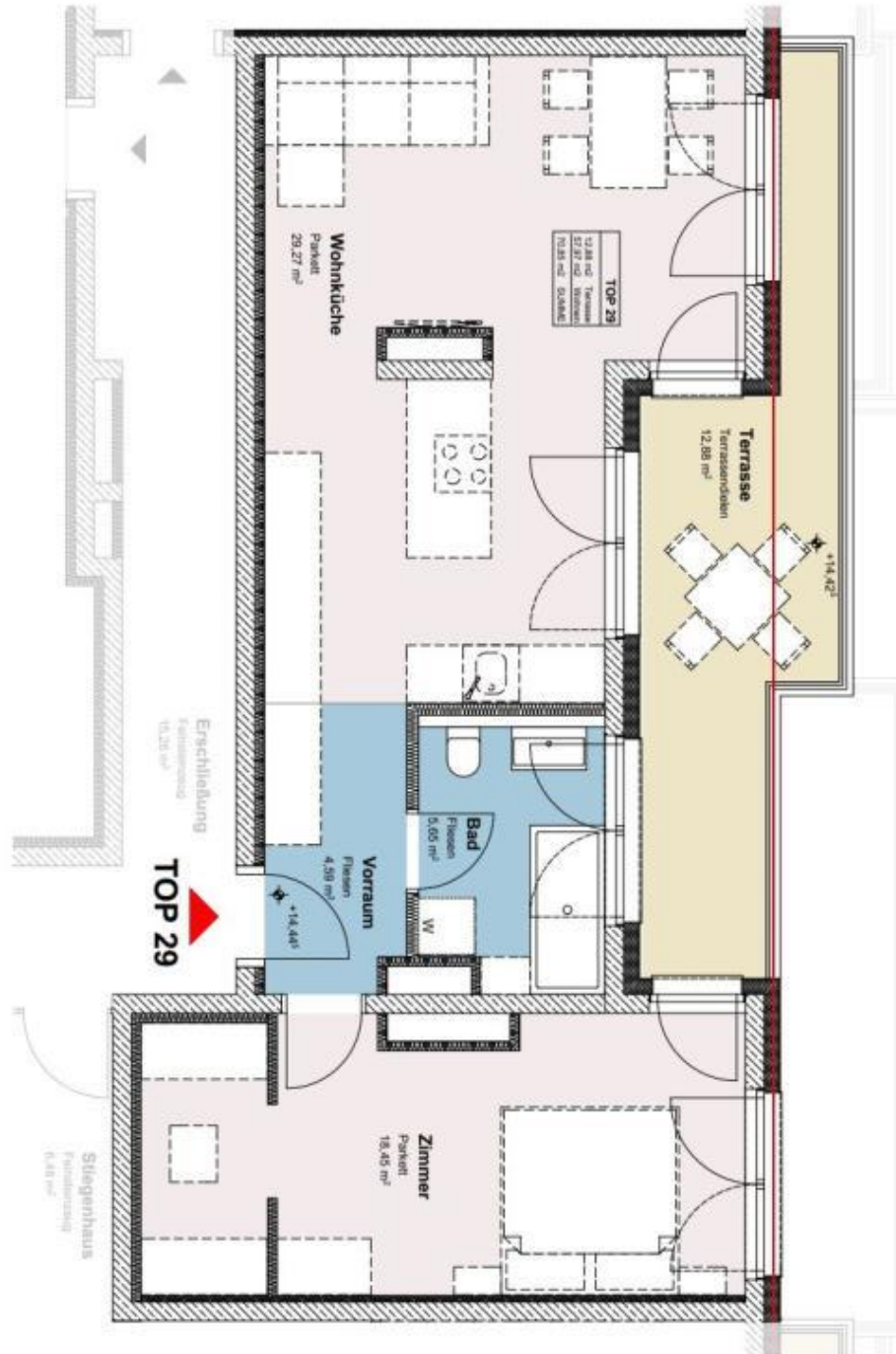
Mag. Aisha Bukayeva

Tel.: 0660 / 76 44 3 22

E-Mail: bukayeva@immovos.at



WWW.IMMOVOS.AT



2