# Ideal Wohnen in Floridsdorf!

## Objektnummer: 63521

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 40,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,78 |
| **Kaufpreis:** | 290.300,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

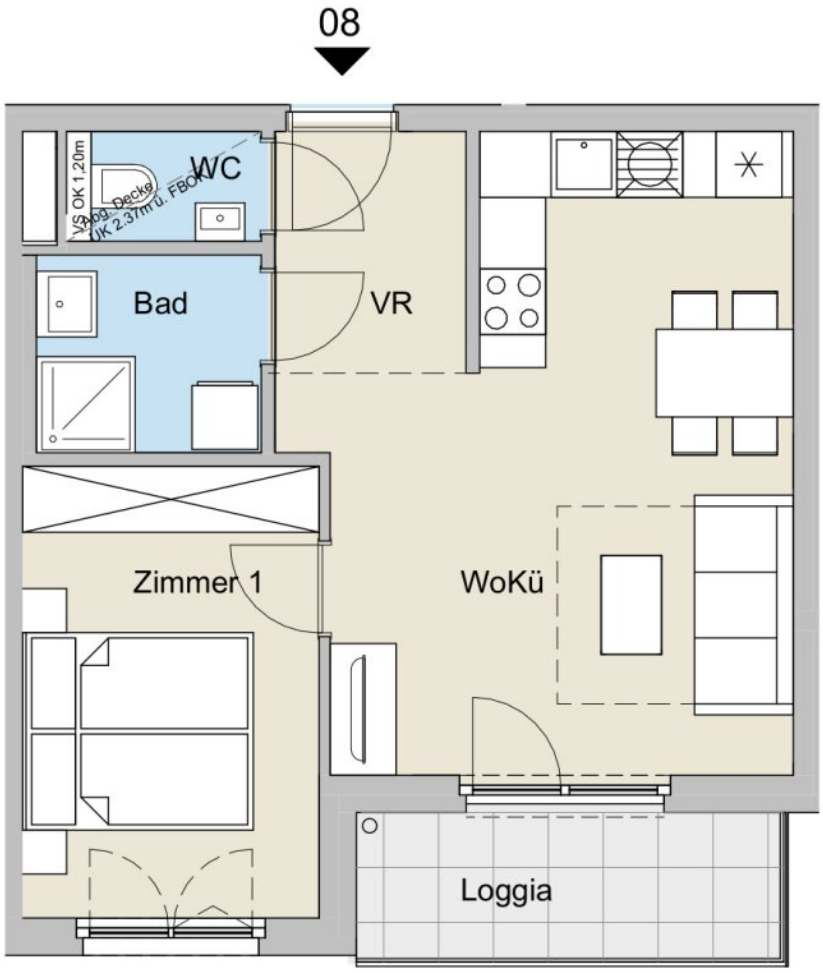
# Ihr Ansprechpartner

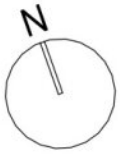
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.


08
WC
VS OK 1.20m
Abgg. Decke
UK 2.37m ü. FBOK
Bad
VR
Zimmer 1
WoKü
Loggia


N

# Objektbeschreibung

Das Immobilienprojekt ist umgeben von einem der größten Erholungsgebiete der Stadt und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Entspannung, Erholung sowie einer exzellenten Anbindung an das Stadtzentrum.

Die wunderschöne Konzeption des Projekts zeichnet sich durch eine moderne und zeitlose Architektur aus, die perfekt mit der natürlichen Umgebung verschmilzt. Eine besonders ökologische und umweltfreundliche Planung war von Anfang an ein Ziel dieses Projektes. So wird auf den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Stoffen und Materialien geachtet. Der Einbau einer Sole/Wasser-Wärmepumpe entspricht somit den neuesten Klimavorgaben. Eine ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung wie auch das angrenzende Naherholungsgebiet der Donauinsel und des Arbeiterstrandbades werten das attraktive Investmentpaket noch zusätzlich auf.

Die ruhige Lage lässt Sie den Alltag vergessen und ist dennoch perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In kürzester Zeit erreichen Sie die Stadtmitte sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Nun haben Sie die Möglichkeit, sich selbst von der Qualität unseres Projekts zu überzeugen. Ob als Eigennutzer oder Investor - es erwarten Sie einzigartige Immobilien mit viel Raum für individuelle Gestaltung und Design. Überzeugen Sie sich selbst von unserem Projekt und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Suche nach Ihrem Traumzuhause zu unterstützen und stehen Ihnen gerne für Fragen und weitere Informationen zur Verfügung.

Das Projekt

- ca. 25 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Tiefgaragenplätze
- Einlagerungsräume im Keller mit Fahrradaufhängungen
- Vorbereitung zum nachträglichen Einbau von E-Ladestellen für Elektroautos. (Max. 33 kW)

- Kinderwagenraum im Erdgeschoß

Die Wohnungen

- Freundliche und helle Grundrisse
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- 1 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 30 bis 100 m² Wohnfläche

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Zentralheizung in Verbindung mit **Sole/Wasser-Wärmepumpe**
- Im Sommer: Einstellung der Sole/Wasser-Wärmepumpe auf **Kühlbetrieb**
- Badheizkörper im Badezimmer
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen und Abstellraum 30 x 60 cm
- Moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung (Laufen und Kaldewei)
- 2,50m hohe, lichtdurchflutete Räume
- Funkbetriebener Raffstores

- Fischer-Stabhomeparkett-Boden Eiche Natur in den Wohnräumen

- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren WK II

**Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2023**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Betriebskosten: € 2,40 netto/Nutzwert, Rücklage: € 0,40/Nutzwert (Diese monatlichen Kosten wurden von der zuständigen Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose!)

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.