

Traumhaftes Wohnen: Gartenwohnung in idyllischer Wohngegend



Objektnummer: 70294

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

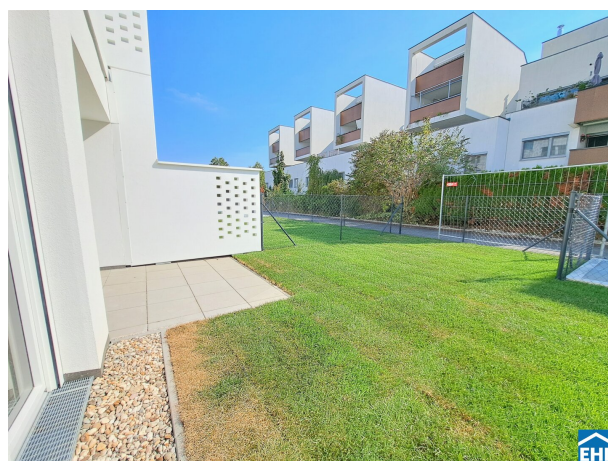
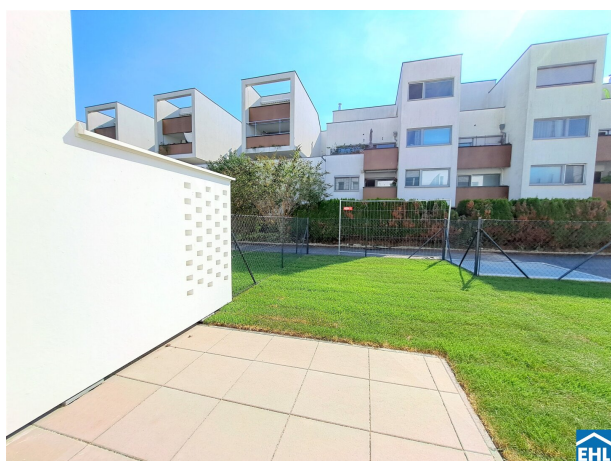
Ihr Ansprechpartner



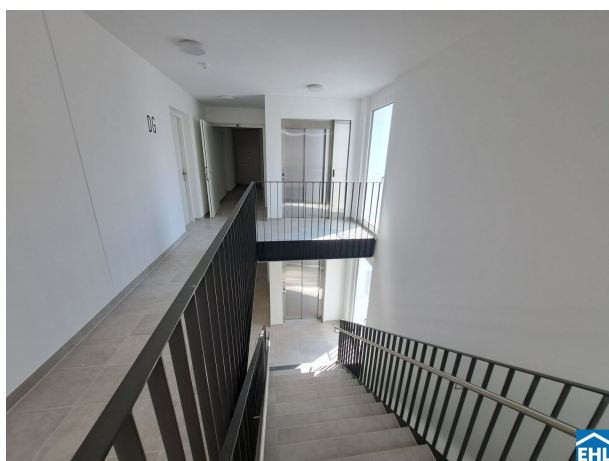
Julie Wittrich

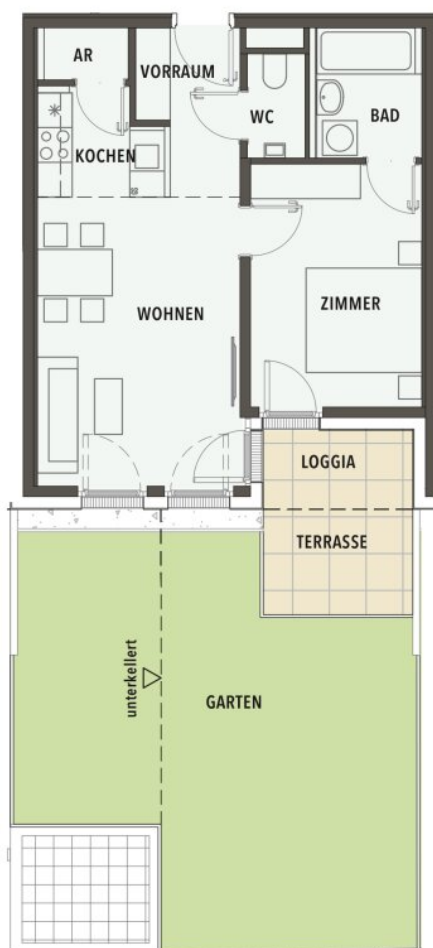
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien











Infos und Verkauf:



**FLORI
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien

ERDGESCHOSS - Top 1.1

WNFL. mit Loggia: 49,98 m²



Vorraum	3,01 m ²
WC	1,80 m ²
AR	1,41 m ²
Bad	4,08 m ²
Kochen	5,40 m ²
Wohnen	17,80 m ²
Zimmer 1	12,53 m ²
Loggia	3,95 m ²
Terrasse	4,69 m ²
Garten	42,93 m ²



Objektbeschreibung

Zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer neu errichteten, dreigeschossigen Wohnhausanlage bieten wir Eigentumswohnungen in einer ruhigen Wohngegend an.

Insgesamt umfasst das Projekt 58 exquisit gestaltete Wohnungen, die auf zwei Stiegen verteilt sind.

Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung. Die Architektur fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und verleiht dem Viertel ein neues, ansprechendes Gesicht.

Neben dem Erwerb als "klassische" Eigentumswohnung haben Sie bei diesem Projekt weiters die Möglichkeit einige Wohnungen als Mietwohnung mit Kaufoption zu erwerben - für nähere Informationen hierzu, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bezugsfertig!

Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m²
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen

- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
 - HWB: 24,76 kWh/m²a; Klasse B
 - fGEE: 0,76; Klasse A

Die Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

Tiefgarage - Parkplätze

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 22.000, - erworben werden.

Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

Betriebskosten

Wohnungen:

- EUR 2,09 netto/Nutzfläche
- Schätzwert Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

Parkplätze:

- EUR 19,- netto

Die Lage und Infrastruktur

Stammersdorf, als bekannte Heurigen- und Weingegend, besticht insbesondere durch seine ruhigen Wohngegenden, zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur.

Sie werden alles finden, was Sie benötigen, nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Fahrt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, zahlreiche Heuriger und sogar ein Golfclub samt Driving Ranch befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Projekt.



Nach nur etwa 3 km gelangt man auf die Autobahn, über die man in ca. 25 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht. Andererseits befindet sich auch die Straßenbahn nur wenige Gehminuten entfernt, die eine direkte Verbindung zur U6-Station Floridsdorf bietet. Fast direkt vor dem Haus liegt weiters eine Busstation.

- Buslinie 30A „Dattlergasse“ – 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien 30 & 31 – 9 Gehminuten entfernt
- U-Bahn-Linie U6 „Floridsdorf“ – mit Straßenbahn nach etwa 16 Fahrminuten erreichbar

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m



Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

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.