

## **Lukratives Wohnungspaket aus 6 Wohnungen, Nähe Floridsdorfer Aupark**



**Objektnummer: 3906**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	382,96 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

Lifestyle Properties  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84













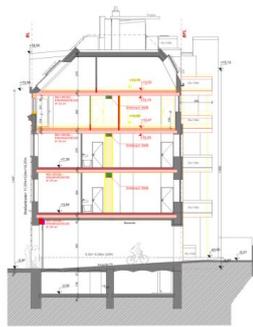




SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



SCHNITT 3-3



STRASSENANSICHT



HOFANSICHT



Außenansicht

Objekt	Bezeichnung	Einheit	Menge	Preis	Werte
Bauherr	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...

Objekt	Bezeichnung	Einheit	Menge	Preis	Werte
Bauherr	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...
	...	...	...	...	...

## 2. PLANWECHSEL

Bauherr: **Ferchenbauergasse 12**  
1210 Wien

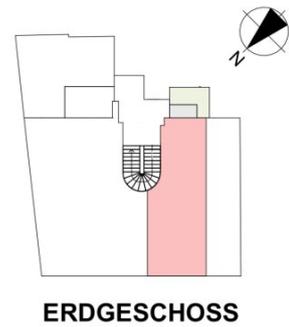
Objekt: 45715 | Ort: 205 | Maßstab: 1:200 | Datum: 2024 | Blatt: A B C D E F

Legende
<ul style="list-style-type: none"> <li>Blau: Beton</li> <li>Rot: Mauerwerk</li> <li>Grün: Erdgeschoss</li> <li>Violett: Treppenhaus</li> <li>Gelb: Fassade</li> </ul>

**Bauherr:**  
A. Pögl & Co.  
1040 Wien, Gumpoldsbühl 10A  
1040 Wien

**Architekt:**  
F. Pögl & Co.  
1040 Wien, Gumpoldsbühl 10A  
1040 Wien

**Stand:** 2024 | **Blatt:** A B C D E F



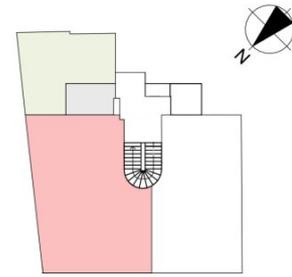
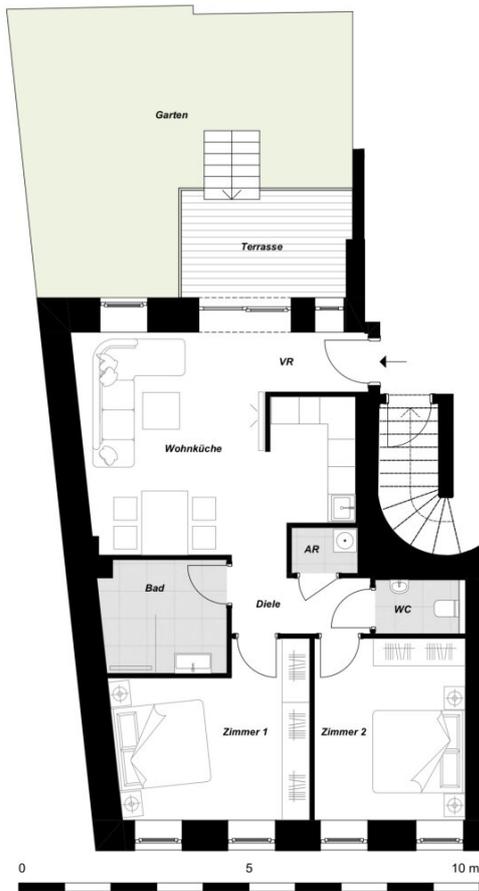
**ERDGESCHOSS**

**TOP 1**

Wohnküche	18,70 m <sup>2</sup>
AR	1,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 36,97 m<sup>2</sup>**

Terrasse	2,13 m <sup>2</sup>
Garten	4,99 m <sup>2</sup>
Keller	

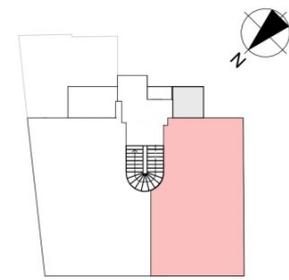
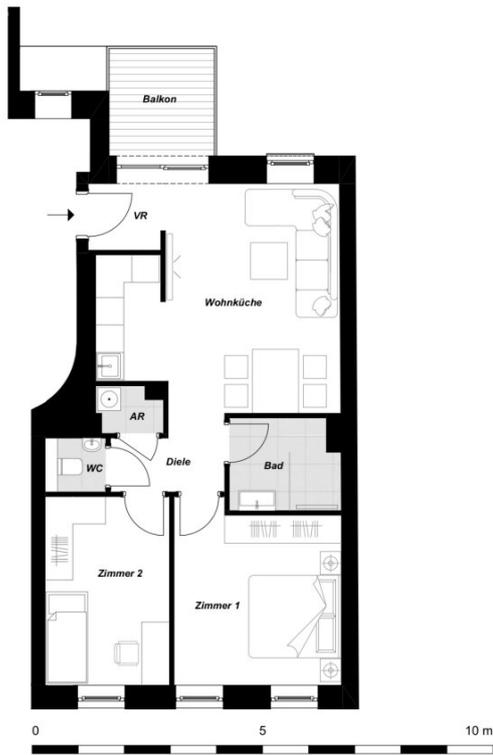


**ERDGESCHOSS**

## TOP 2

Vorraum	2,91 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,89 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
AR	1,44 m <sup>2</sup>
Diele	4,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,03 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>69,95 m<sup>2</sup></b>

Loggia	8,55 m <sup>2</sup>
Garten	36,12 m <sup>2</sup>
Keller	



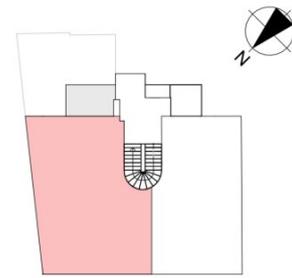
## 1. OBERGESCHOSS

### TOP 3

Vorraum	2,39 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,02 m <sup>2</sup>
WC	1,24 m <sup>2</sup>
AR	1,35 m <sup>2</sup>
Diele	3,58 m <sup>2</sup>
Bad	4,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,12 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 61,32 m<sup>2</sup>

Balkon	5,36 m <sup>2</sup>
Keller	



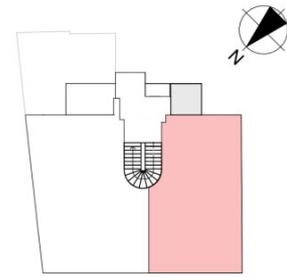
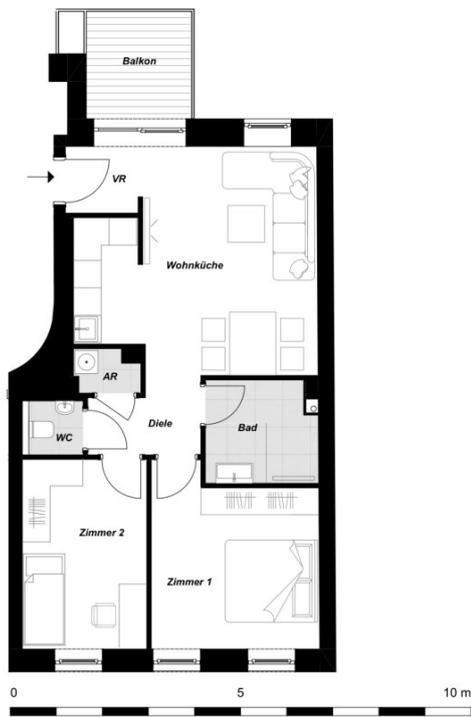
**1. OBERGESCHOSS**

## TOP 4

Vorraum	3,11 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,70 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
AR	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	4,28 m <sup>2</sup>
Bad	7,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,51 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** **76,41 m<sup>2</sup>**

Balkon	8,38 m <sup>2</sup>
Keller	



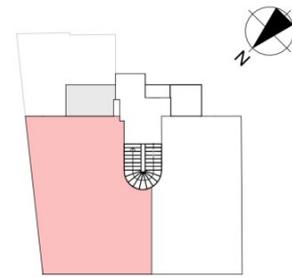
## 2. OBERGESCHOSS

### TOP 5

Vorraum	2,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,97 m <sup>2</sup>
WC	1,39 m <sup>2</sup>
AR	1,24 m <sup>2</sup>
Diele	3,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,18 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 61,59 m<sup>2</sup>

Balkon	5,36 m <sup>2</sup>
Keller	



**2. OBERGESCHOSS**

**TOP 6**

Vorraum	3,11 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,72 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
AR	1,75 m <sup>2</sup>
Diele	4,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,63 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,48 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,58 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 76,72 m<sup>2</sup>**

Balkon	8,38 m <sup>2</sup>
Keller	

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein exklusives Wohnungspaket bestehend aus 6 modernen, lichtdurchfluteten Wohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Bei den Immobilien handelt es sich um neu aufgebaute Altbauwohnungen. Insgesamt erstrecken sich die Wohnungen über ca. 383 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, welche sich wie folgt aufteilt:

- 3-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 69,95 m<sup>2</sup> im EG
- 2-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 36,97 m<sup>2</sup> im EG
- 3-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 61,32 m<sup>2</sup> im 1. OG
- 3-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 76,41 m<sup>2</sup> im 1. OG
- 3-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 61,59 m<sup>2</sup> im 2. OG
- 3-Zimmer Wohnung, Wohnnutzfläche ca. 76,72 m<sup>2</sup> im 2. OG

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster und -terrassentüren mit außenliegendem Sonnenschutz, Parkettboden in den Haupträumen sowie Fliesen in den Nassräumen.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage in der Nähe des Floridsdorfer Aupark. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4 sowie S7, die U-Bahn Linie U6, Straßenbahnlinien 25, 26, 30 und 31 sowie über die Buslinien N31 gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap