

**Kurz vor Fertigstellung! Lichtdurchfluteter 2-Zimmer
Balkonraum in ruhiger Floridsdorfer Wohngegend**



Objektnummer: 7464/126

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,28 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	3,36 m ²
Kaufpreis:	245.000,00 €
Sonstige Kosten:	63,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Estoria Real Estate GmbH
Schwarzingergasse 7/2/2
1020 Wien

H +43 676 963 55 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









TOP 06 IOBERGESCHOSS

Vorraum	3,32 m ²
Wohnküche	26,29 m ²
Schlafzimmer	13,69 m ²
WC-Dusche	4,98 m ²
SUMME	48,28 m²

Balkon	5,25 m ²
--------	---------------------



ÜBERSICHT PLAN OBERGESCHOSS





ÜBERSICHT 01.OBERGESCHOSS

TOP 04	Wohnnutzfläche	49,66 m ²
	Freifläche	5,78 m ²
TOP 05	Wohnnutzfläche	55,76 m ²
	Freifläche	4,57 m ²
TOP 06	Wohnnutzfläche	48,28 m ²
	Freifläche	5,25 m ²
TOP 07	Wohnnutzfläche	66,23 m ²
	Freifläche	9,06 m ²

Objektbeschreibung

TOP 6 | 1. OG | 2-Zimmer | 48,28m2 Wohnfläche | 5,25m2 Balkonfläche | 245.000 €

Inmitten des charmanten Bezirks Wien Floridsdorf, entsteht auf einem Baurechtsgrund dieses moderne Wohnbauprojekt, welches zum Erstbezug bereit steht. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnkonzept, welches keine Wünsche offen lässt.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Das Objekt befindet sich in 1210 Wien, im Stadtteil Schwarzlackenu, umgeben von Einfamilienhäusern. Sie bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, das pulsierende Leben der Stadt zu genießen, sondern auch eine ruhige und grüne Umgebung, in unmittelbarer Nähe der Donau zu finden.

In direkter Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, sei es ein gemütlicher Spaziergang im nahegelegenen Park oder der Donau, oder ein Besuch in einem der vielen Restaurants und Cafés.

Doch kommen wir nun zu Ihrem neuen Zuhause. Das Projekt besticht durch modernes Design und hochwertige Materialien. Die Grundrisse der Wohnungen wurden in Hinblick auf Familien- und Alltagstauglichkeit gestaltet. Jeder Quadratmeter wurde optimal genutzt. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in jedem Raum.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen den perfekten Rahmen für Ihre individuelle Einrichtung. Sämtliche Einheiten besitzen großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen.

Die Wohnhausanlage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 5x KFZ-Abstellplätzen, ein großzügiger Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen, zwei Technikräume, sowie die Einlagerungsräume, für welche jeder Wohnung einer zugeordnet ist. Eine Liftanlage, welche von der Tiefgarage bis direkt in das Dachgeschoß führt, bietet eine barrierefreie Erschließung.

Sämtliche Wohnungen werden schlüsselfertig, exklusive Küche übergeben. Großflächiges Feinsteinzeug (60/30cm) wurde in den Bädern deckenhoch verbaut. Die Sanitärräume in den Wohnungen, wurden für einen einfachen Einbau von Sanitärgegenständen bereits vorbereitet. Bei den Sanitärausstattungen herrscht bis zum Verkauf Mitspracherecht - je nach Ausstattung sind hochwertige Sanitäranlagen gegen einen kleinen Aufpreis möglich. Details der Ausstattungen sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ersichtlich.

Die Energieversorgung des Heiz- und Warmwasserbereitstellungssystems erfolgt mittels einer Dimplex Wärmepumpe in Kombination einer Photovoltaikanlage. Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der Temperatur erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer, über den Fußbodenheizungsverteiler kann separat jedes Zimmer manuell reguliert werden.

Die Fertigstellung ist mit Sommer 2024 geplant - Besichtigungen sind jederzeit möglich.

Der Kaufpreis für Top 6 beläuft sich auf 245.000 €. (Anlegerpreise erhalten Sie gerne auf Anfrage)

Je nach Bonität, können wir mit unseren Finanzierungspartnern Finanzierungen für ab 3,4% anbieten.

Highlights | Ausstattung:

- großflächige Fenster sowie Terrassentüren mit 3-Scheiben- Isolierverglasung
- elektrische außenliegende Rollläden bei sämtlichen Fenstern und Terrassentüren
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Fussbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- "Dimplex" Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage
- Wärmeschutzfassade
- Sämtliche Wohnungen sind mit einer Klimaanlagevorbereitung ausgestattet
- Nassräume wurden deckenhoch mit großflächigen Fliesen ausgestattet
- Barrierefreiheit durch Personalaufzug in allen Stockwerken

- Tiefgarage mit 5x KFZ-Stellplätzen

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap