

**PROVISIONSFREI ! FERTIGGESTELLTER NEUBAU**  
**!Wohnen bei der Alten Donau**



Keinen  
*Sonnenaufgang*  
mehr verpassen.

Wohnen wo andere  
ihre Freizeit verbringen.

WWW.FLOW.WIEN

**FLOW**



**Objektnummer: 19031**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,74 €
<b>Heizkosten:</b>	62,86 €
<b>USt.:</b>	26,35 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

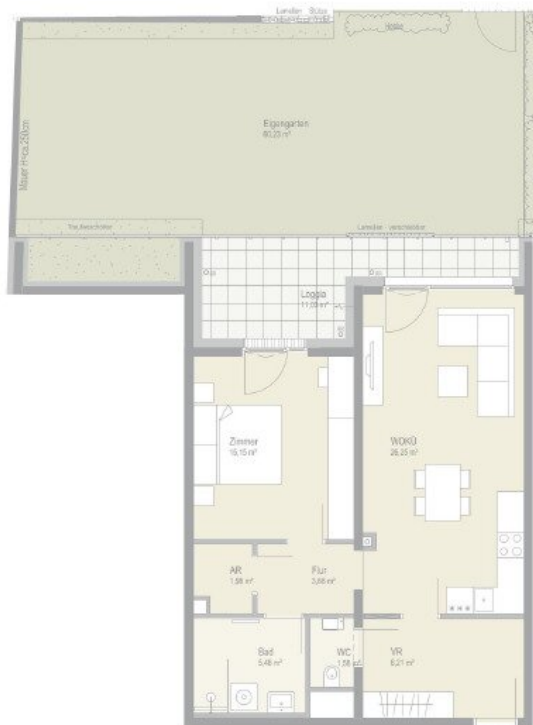
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur









# FLOW

Floridusgasse 35  
1210 Wien


## TOP 3

Geschoss	EG
Zimmer	2
Wohnfläche	62,33 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	11,03 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	60,23 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	499.900 €
monatliche Kosten	336,13 €
HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	23,4
fGee	0,69
Energieklasse	A

- Kellerabteil
- Abstellraum
- Fahrrad
- Freiraumkonzept



Ein Projekt von:  
Grossmann + Kasworm Immobilien GmbH  
Zuckerlandgasse 19  
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Änderungen. Die Möblierung und Beflaggung der Grundrisse ist exemplarisch und nicht Teil der Angebotsunterlagen.  

**EQUILIBRIA**  
MAKLEREI

## Objektbeschreibung

### WILLKOMMEN IM 21. JAHRHUNDERT !

**Das Beste aus zwei Welten, leben an der Alten Donau und nahe dem Stadtzentrum.**

Ab sofort kommt diese soeben fertiggestellte sehr praktische Gartenwohnung zum Verkauf .  
Mit ca.62,33m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen ca. 62m<sup>2</sup> großen Eigengarten, bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

[www.flow.wien](http://www.flow.wien)

**Bei den Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Änderungen vorbehalten.**

### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR 499.900.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 177,01.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 25,42.-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 47,70.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 36,52.-** im Monat.

### INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap