Provisionsfrei! | Einzigartige 2 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche beim Marchfeldkanal

Image00005

Objektnummer: 141/76657

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023/2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	267.000,00 €

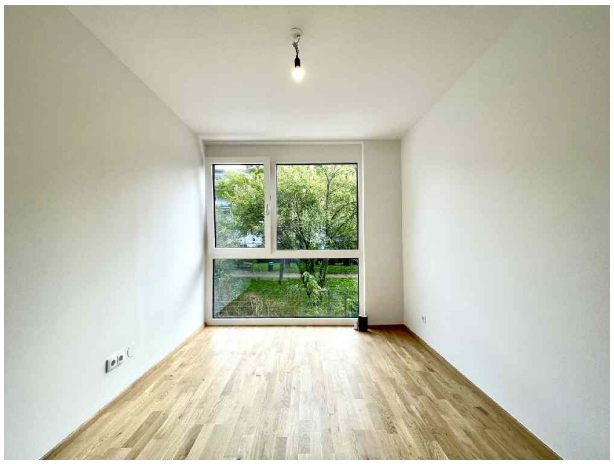
Ihr Ansprechpartner

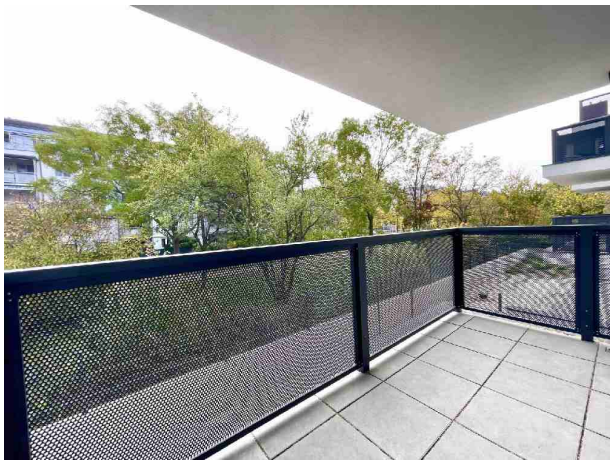
Berend Jäger

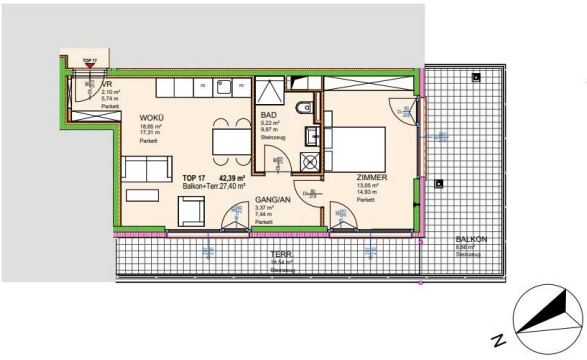
Rustler Immobilientreuhand

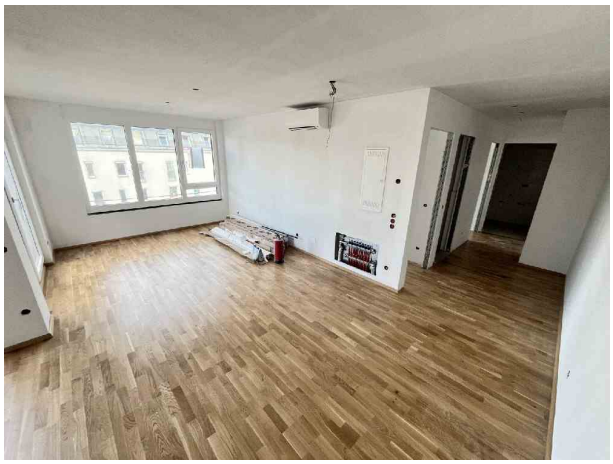
T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



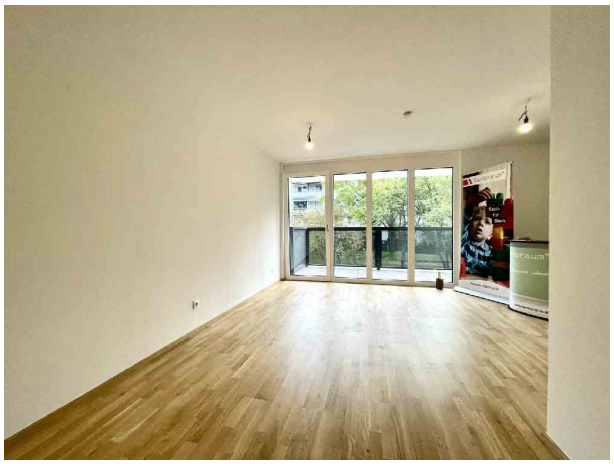


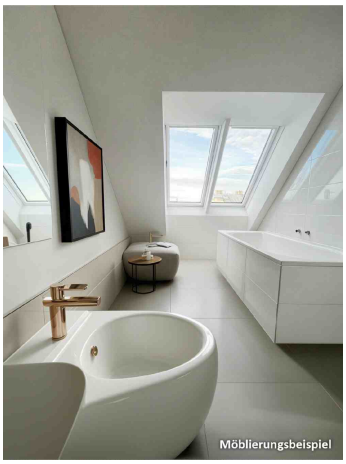

WOKÜ
18,66 m²
17,31 m
Parkett
BAD
5,22 m²
9,97 m
Steinzeug
TOP 17
42,39 m²
Balkon+Terr 27,40 m²
GANG/AN
3,37 m²
7,44 m
Parkett
ZIMMER
13,05 m²
14,93 m
Parkett
TERR
BALKON
N

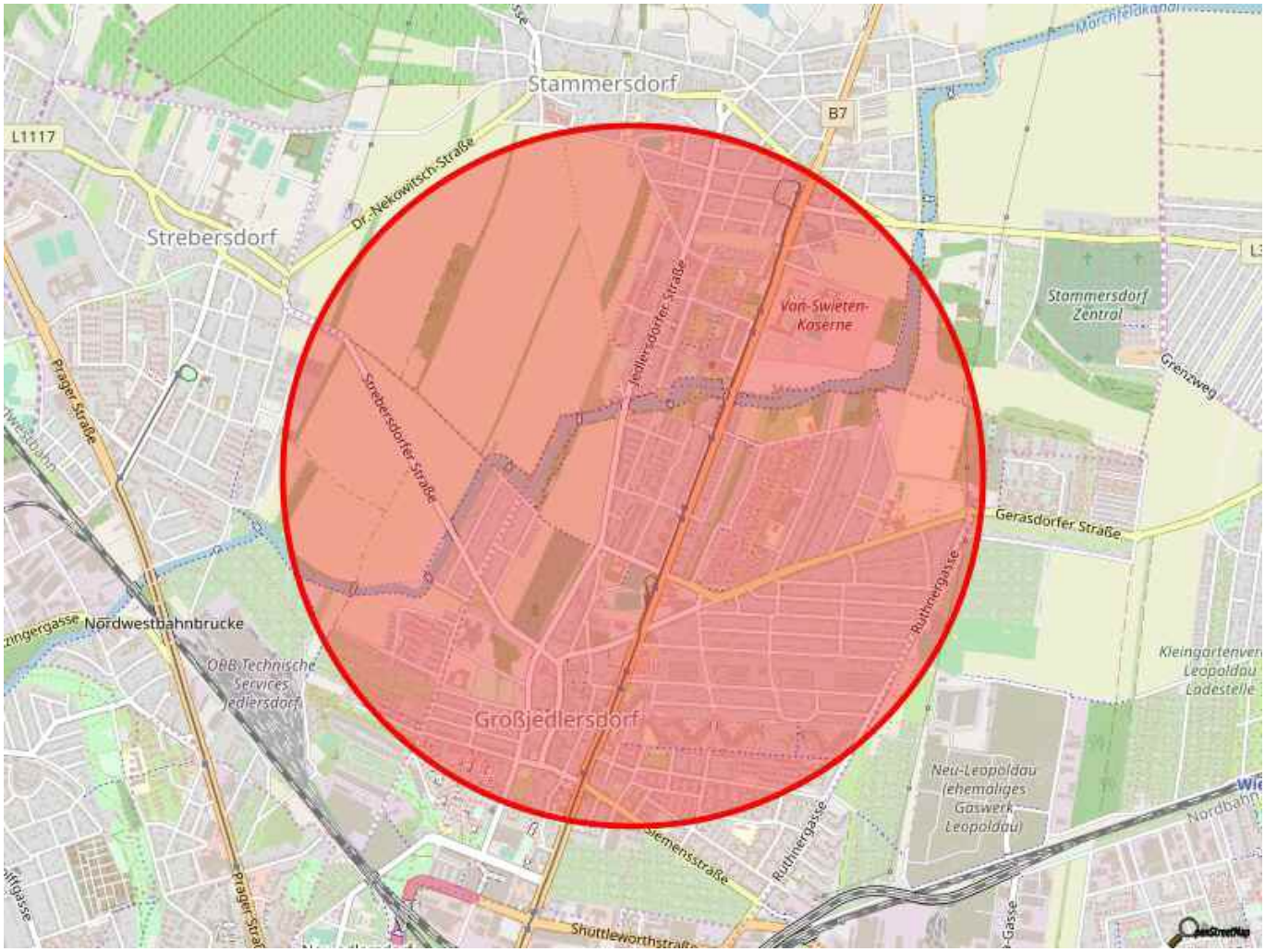


Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel




Möblierungsbeispiel


Stammersdorf
B7
L1117
Dr.-Nekowitsch-Straße
Strebersdorf
Jedlersdorfer Straße
Von-Swieten-Kaserne
Stammersdorf Zentral
Grenzweg
Prager Straße
Strebersdorfer Straße
Gerasdorfer Straße
Ruthnergasse
Nordwestbahnbrücke
ÖBB Technische Services Jedlersdorf
Großjedlersdorf
Kleingartenverein Leopoldau Lodestelle
Neu-Leopoldau (ehemaliges Gaswerk Leopoldau)
Siemensstraße
Shuttleworthstraße
Nordbahn

Objektbeschreibung

Wohnen am Marchfeldkanal ist ein charmantes Wohnprojekt, das höchsten Wert auf Lebensqualität und Komfort legt. Direkt am beliebten Marchfeldkanal entstehen 26 moderne Wohnungen, die mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design begeistern. Ideal für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien, die ein stilvolles und gemütliches Zuhause in bester Lage suchen.

Baubeginn: Anfang 2022

Wohnen am Marchfeldkanal auf einem Blick:
> 26 Wohnungen und 20 Garagenplätze (KP € 21.500,-)
> von ca. 42m² bis ca. 105m²
> Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern
> jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Stilvolles Wohnen – mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Unser Ziel ist es, dass sich die zukünftigen Eigentümer der Wohnungen am Marchfeldkanal vom ersten Moment an zuhause fühlen und lange Freude an ihrem neuen Eigenheim haben.Deshalb legen wir besonderen Wert auf eine hochwertige Ausstattung, bei der jedes Detail überzeugt. Für eine warme und einladende Wohnatmosphäre sorgt edles Eichenparkett in allen Wohnräumen.In den Badezimmern und Toiletten schaffen großformatige Fliesen eine moderne, klare Ästhetik und verleihen den Räumen stilvolle Eleganz. Komfort steht ebenso bei der Technik im Vordergrund: Eine Fußbodenheizung garantiert gleichmäßige Wärme in allen Wohnbereichen – effizient und angenehm. In den Dachgeschosswohnungen sorgt ein elektrisch steuerbarer Sonnenschutz zusätzlich für ein angenehmes Raumklima – auch an heißen Sommertagen.

> Echtholzböden in Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
> großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
> 3-fach verglaste "Internorm"- Fenster
> elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung im Dachgeschoß
> Klimaanlagen in den DG-Wohnungen
> Fußbodenheizung betrieben durch eine umweltschonende Luft-Wärmepumpe
> Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
> Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
> versperrbare, geräumige Kellerabteile
> Garagenplätze mit verschließbaren Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom
> Hochwertige Feinsteinzeugbeläge auf den Terrassen

Lage:
Die Platzergasse 4 liegt im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirks – einem Stadtteil, der

urbanes Leben und naturnahe Erholung perfekt verbindet. Der nahegelegene Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein und dem modernen Krankenhaus Nord, entsteht in Kürze eine attraktive Wohnanlage. Trotz der naturnahen Umgebung ist die Wiener Innenstadt in nur rund 20 Minuten bequem erreichbar.

Die nahegelegene Brünner Straße sorgt für eine ausgezeichnete Nahversorgung: Drogeriemärkte, Apotheken, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Fitnessstudios, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Auch verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden – die Autobahnauffahrt zur A22 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Öffentliche Anbindung:
Straßenbahn 30, 31
Buslinie 30A, 31A, 32A,
U6 - Bahnhof "Floridsdorf"
S-Bahn

Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/Nutzwert (zzgl. 10% USt.)

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.