

**PROVISIONSFREI ! NEUBAU- FERTIGGESTELLT- VOLL  
MÖBLIERT- EINZUGSBEREIT - KEIN RISIKO !**



**Objektnummer: 19068**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	37,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,78 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	266.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,40 €
<b>Heizkosten:</b>	34,09 €
<b>USt.:</b>	13,38 €

## 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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Keinen  
*Sonnenaufgang*  
mehr verpassen.

Wohnen wo andere  
ihre Freizeit verbringen.

WWW.FLOWWIEN

**FLOW**





# FLOW

Floridusgasse 35  
1210 Wien


## TOP 5

Geschoss	1 OG
Zimmer	1
Wohnfläche	37,45 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	2,33 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	266.200 €
monatliche Kosten	197,52 €
HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	23,4
fGee	0,69
Energieklasse	A

- Kellerabteil     ● Fahrstuhl     ●  
Abstellraum     ● Freiraumkonzept ●



Ein Projekt von:  
Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH  
Zuckerandlgasse 19  
1190 Wien

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

**EQUILIBRIA**  
MAKLEREI

## Objektbeschreibung

**WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN !**

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

Ab sofort kommt diese soeben fertiggestellte im ersten Stock liegende sehr praktische Wohnung, inklusive Küche und hochwertige Möbel zum Verkauf . Mit ca.37,45m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer ca.2,33m<sup>2</sup> großer Loggia , 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.Unter folgenden Link, können Sie sich einen kleinen Vorgeschmack holen und die Wohnung besuchen.

<https://youtu.be/bGsJSCqj1Ok>

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)

### **PREISINFORMATION:**

Der Kaufpreis inklusive der Küche und der Möbel beträgt **EUR. 279.000.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 86,03.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 13,78** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 25,87.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 17,50.-**im Monat.

### **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) 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