

**Charmante Neubauwohnung mit sonniger Loggia Nähe  
Floridsdorf**



**Objektnummer: 516**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,27 €
<b>USt.:</b>	9,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien









BT 2 | OG 3 | TOP 105

# Florasdorf

AM ZENTRUM

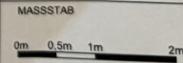
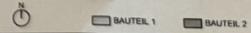


## 2 ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE:	ca. 43,92 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	
WINFL inkl. LOGGIA:	ca. 43,92 m <sup>2</sup>
BALKON	ca. 8,14 m <sup>2</sup>

RAUMHÖHEN WOHNUNG  
2,51m | min. 2,20m

VORBEHALTLICH BAUTOLERANZ UND ÄNDERUNGEN TECH. ERFORDERNIS



NATURMASSE NEHMEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne Neubauwohnung im 3. Liftstock mit einer Wohnfläche von ca. 35,78 m<sup>2</sup> und einer sonnigen Loggia mit ca. 8,14 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im neuen Stadtteil im Herzen von Floridsdorf, auf dem Areal des ehemaligen Bahnhofes Jedlesee und einer Kleingartensiedlung.

### Raumaufteilung

Vorzimmer, WC, Abstellraum, Wohnzimmer, Loggia, Schlafzimmer und Bad mit Dusche

### Ausstattung

Parkettboden, Fliesen, Bad, Einbauküche mit Geräten, Fernwärme, Fenster mit Mehrfachverglasung

Ein Kleinkinderspielplatz im Innenhof mit Gemeinschaftsterrasse, Hochbeeten, Sitzmöbeln und Spielgeräten lädt zu Freizeitaktivitäten an der frischen Luft ein. Auch ein Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Neubaugrundstück kann mitgenutzt werden.

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Shopping Center Nord, zwischen Prager Straße und Katsushikastraße. Der Anschluss an die A22 über die Katsushikastraße / Prager Straße ist gegeben. Mit der Straßenbahn 26 zum Verkehrsknoten Floridsdorf und zur U1/Kagran, sowie die Linie 36A Richtung Jedlersdorf (S-Bahn) und Linie 36B zur S-Bahnstation Brünner Straße erreicht man auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sein Ziel.

Geschäfte aller Art befinden sich im Zentrum von Floridsdorf und dem Shopping Center Nord. Ärzte und Apotheken sowie das Krankenhaus Nord befinden sich in der Nachbarschaft. Auch zahlreiche Schulen und Kindergärten befinden sich unmittelbar in der Nähe des neuen Wohnhauses beziehungsweise dem Grätzel und Bezirk. Mit dem Fahrrad ist die Alte Donau und die Donauinsel gut erreichbar.

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

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap