# Westseitige 2 Zimmerwohnung mit Freifläche | Neubauprojekt am Marchfeldkanal

Badezimmer

## Objektnummer: 141/80552

## Eine Immobilie von Rustler

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | 2023/2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,48 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 225.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3%

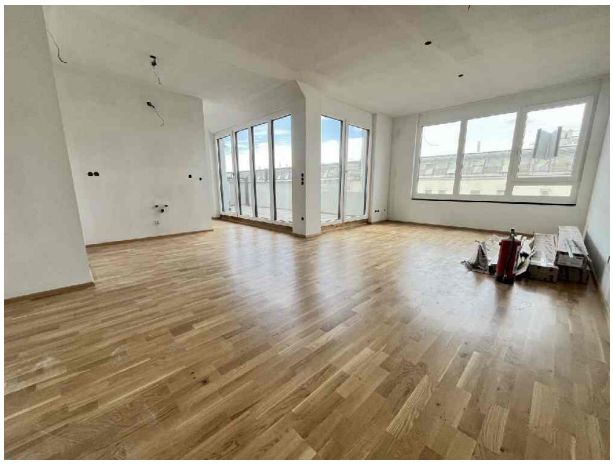
# Ihr Ansprechpartner

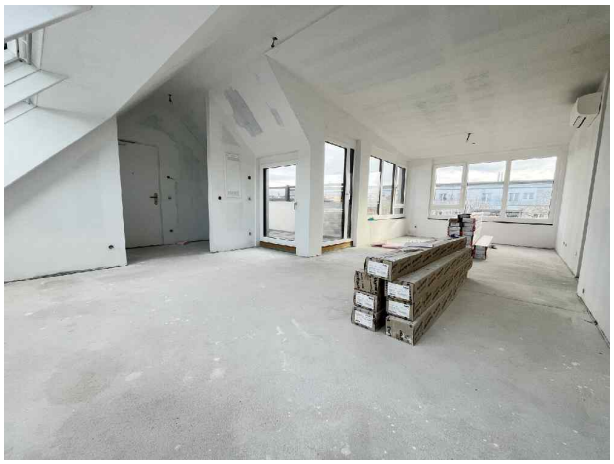
**Berend Jäger**

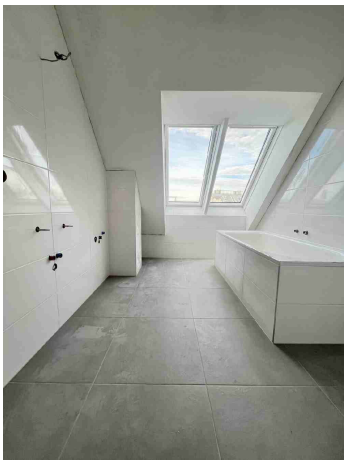
Rustler Immobilientreuhand

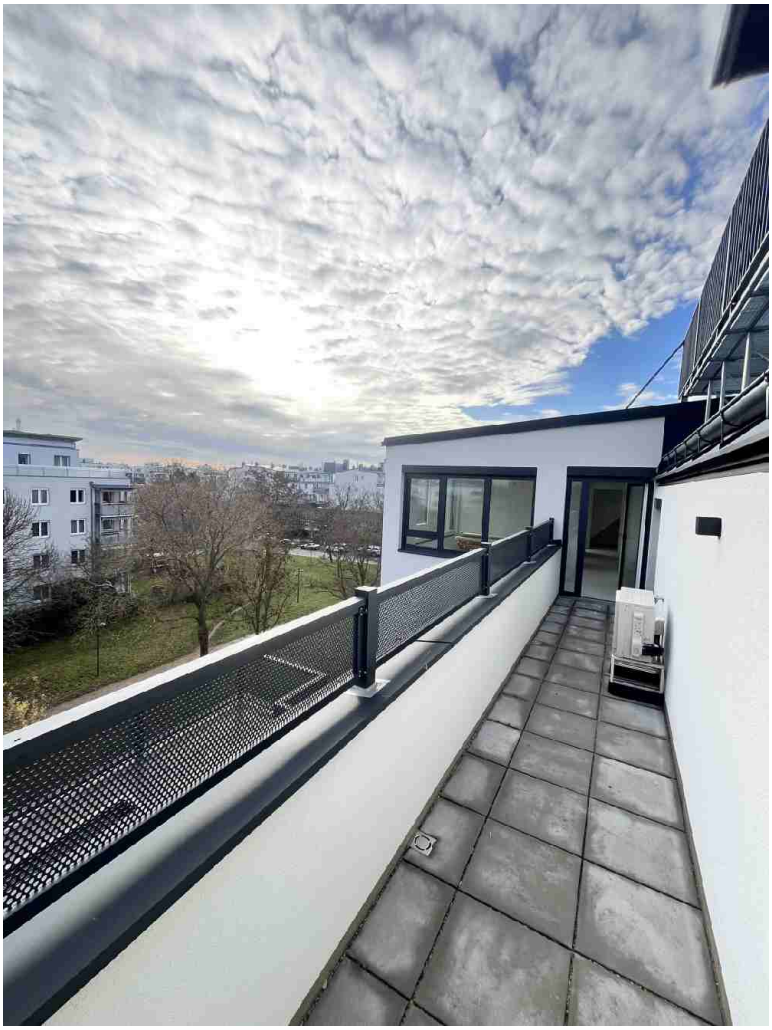
T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

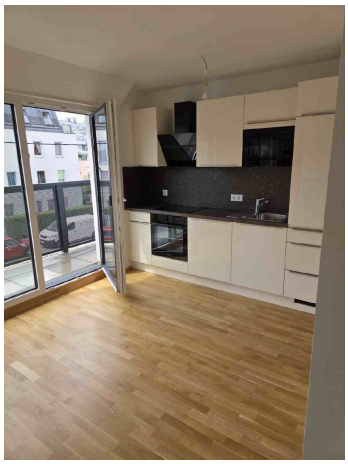
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

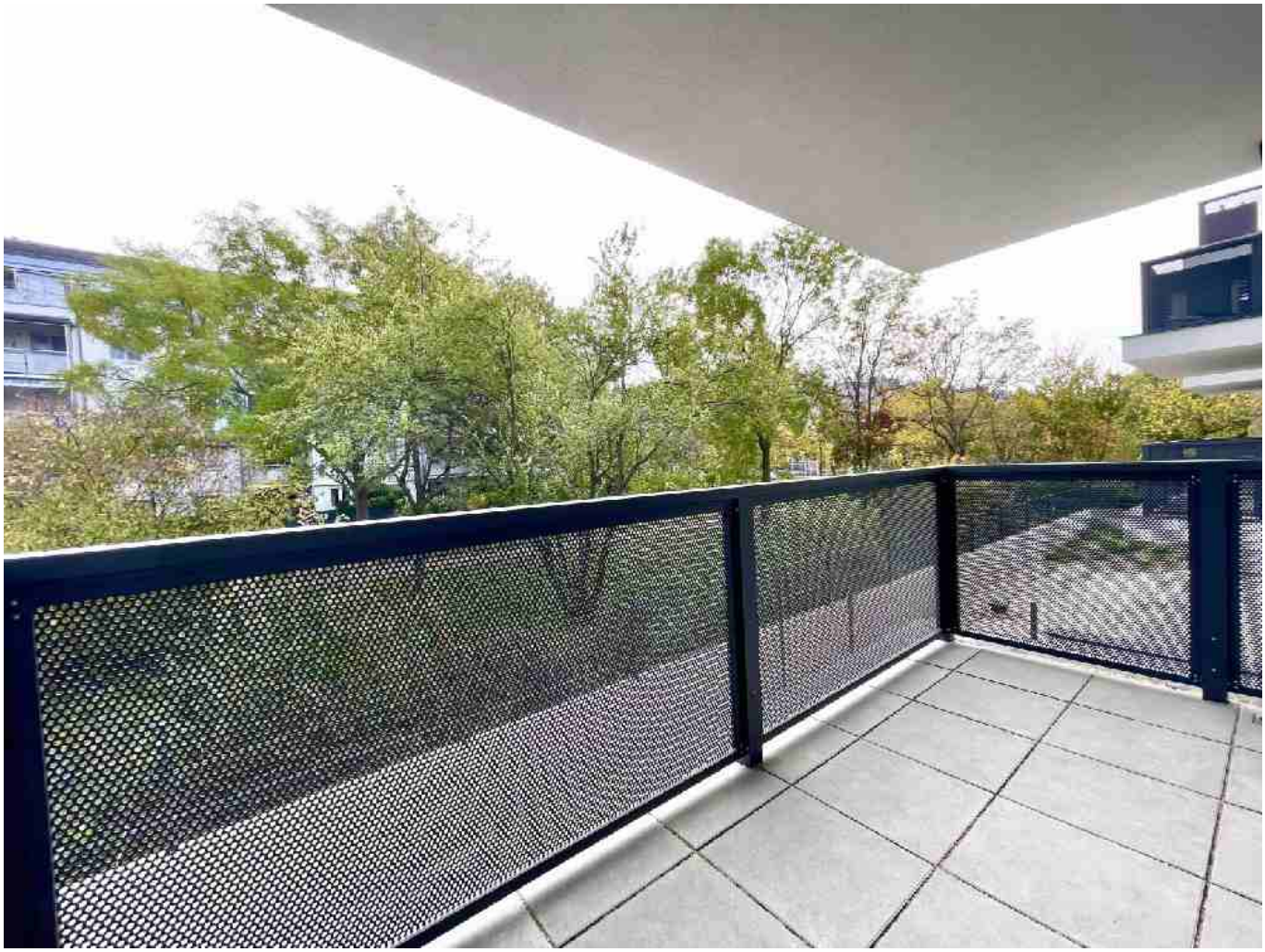


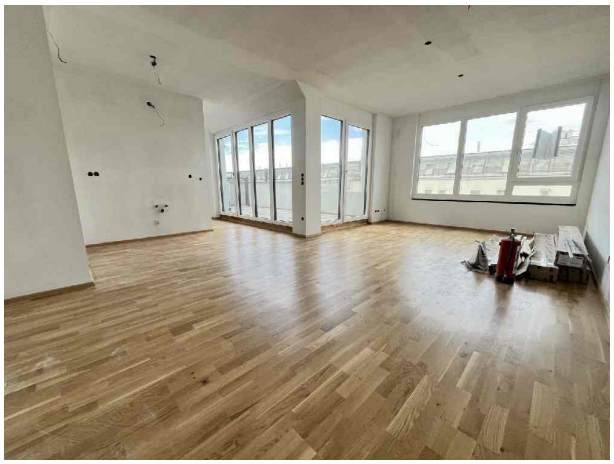


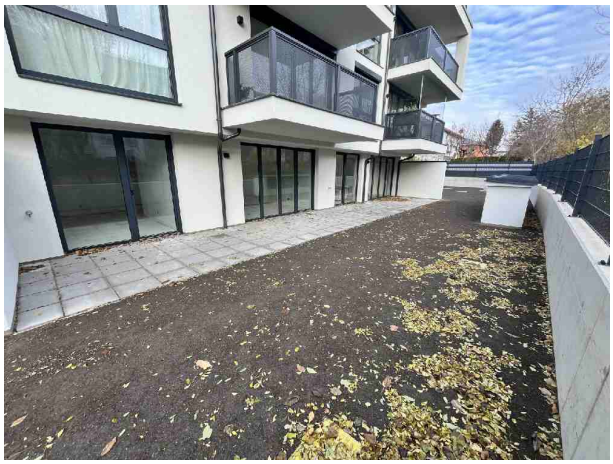


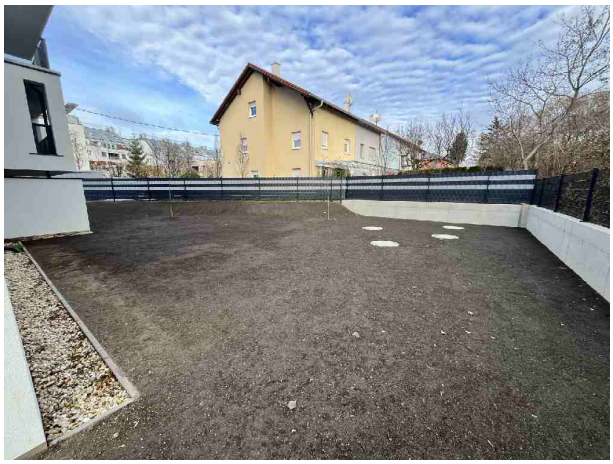


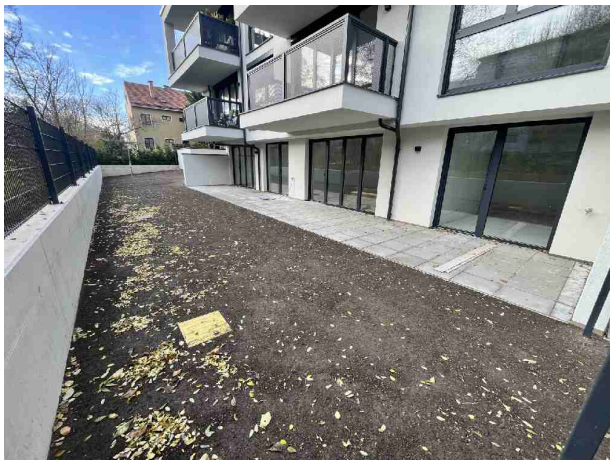


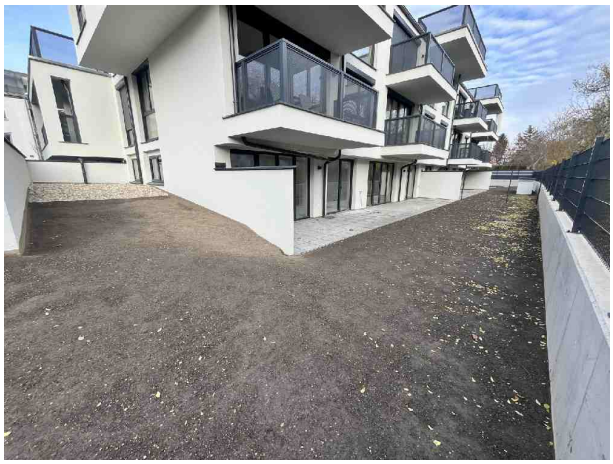


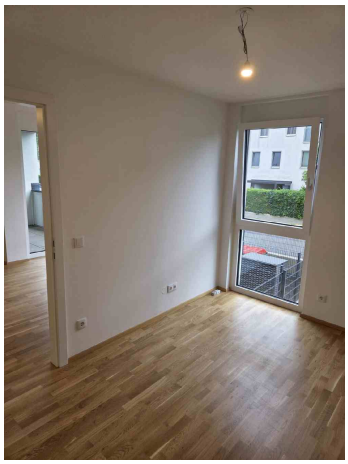


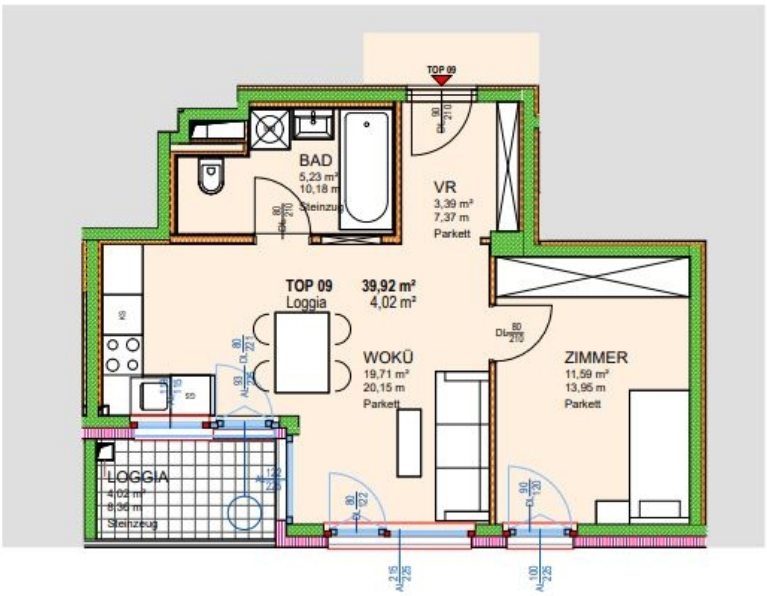




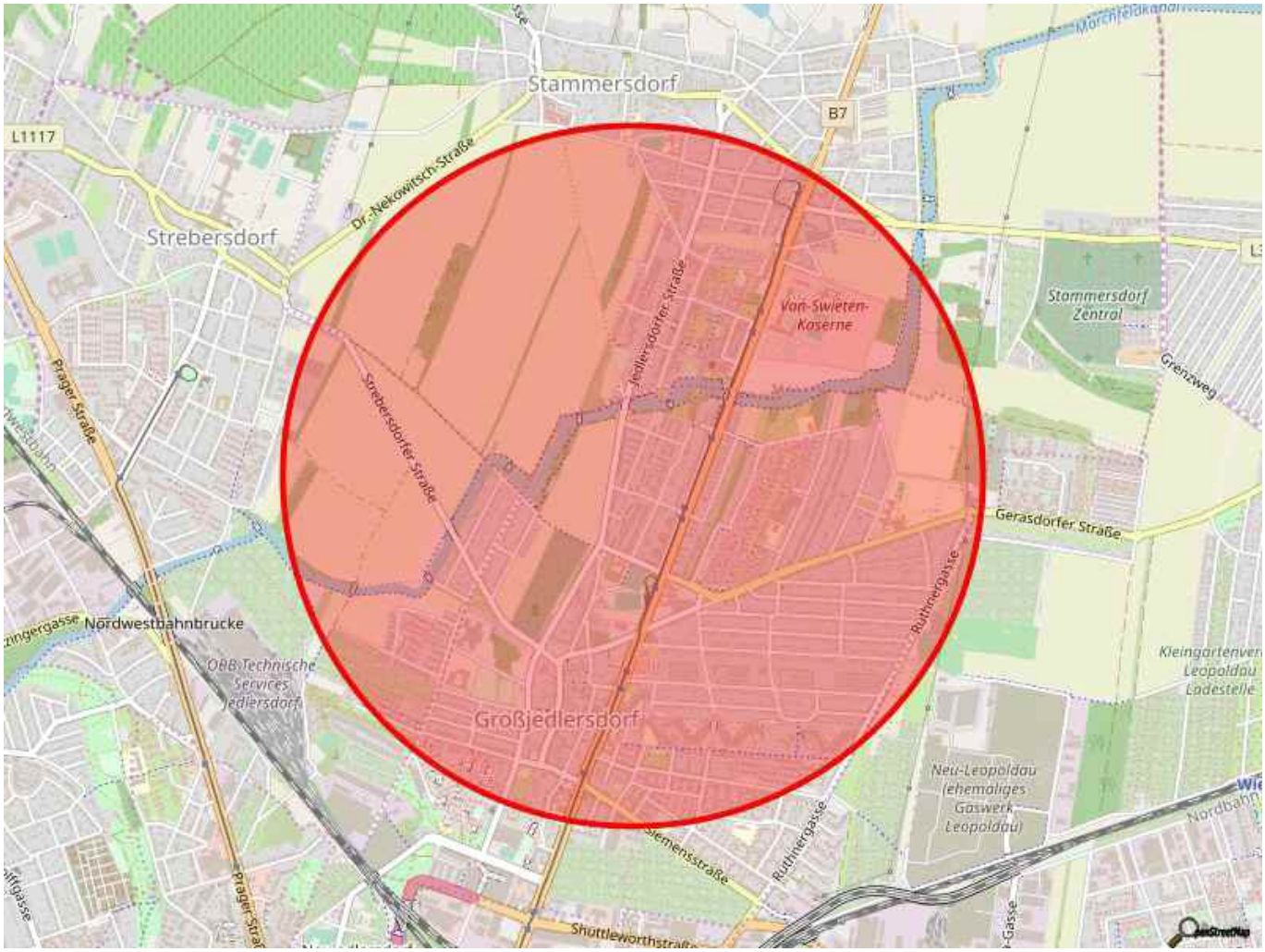







TOP 09
BAD
5,23 m²
10,18 m
Steinzeug
VR
3,39 m²
7,37 m
Parkett
TOP 09
Loggia
39,92 m²
4,02 m²
WOKÜ
19,71 m²
20,15 m
Parkett
ZIMMER
11,59 m²
13,95 m
Parkett
LOGGIA
4,02 m²
8,36 m
Steinzeug

N


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

# Objektbeschreibung

Wohnen am Marchfeldkanal ist ein kleines, aber feines Wohnbauprojekt, das genau diesen Anspruch an hohe Lebensqualität und Komfort in den Mittelpunkt stellt. Nächst dem beliebten Marchfeldkanal werden insgesamt 26 Wohnungen errichtet und bieten ein hochwertiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Singles, Familien und Pärchen.

**Baubeginn:** Anfang 2022
**Voraussichtliche Fertigstellung:** Anfang 2025

**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

**So macht Wohnen Spaß – Ausstattung, die mehr verspricht.**

Uns ist wichtig, dass sich die Wohnungseigentümer der Wohnungen am Marchfeldkanal von Beginn an wohlfühlen und große Freude an ihrem neuen Zuhause haben. Deswegen wird gerade bei der Ausstattung darauf geachtet, dass jedes Detail stimmt. Die angenehme Wohnatmosphäre verdanken die Wohnungen vor allem dem hochwertigen Eichenparkett in den Wohnräumen. Die großformatigen Fliesen in den Sanitärbereichen vermitteln darüber hinaus den Eindruck exklusiver Modernität. Für die richtige Temperierung der Wohnräume sorgen die Fußbodenheizung. Die Dachgeschoße verfügen zusätzlich über einen elektrisch zu bedienenden Sonnenschutz.

> 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:**
Floridsdorf wird immer beliebter. In sensationeller Lage beim Erholungsgebiet Marchfeldkanal,

nahe dem modernen "Krankenhaus Nord", und doch nur 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, wird demnächst diese Wohnanlage fertiggestellt!

Durch die Brünner Straße ist die Nahversorgung hervorragend. Hier stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe Drogeriemärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Fitnessstudios, Kindergärten, Schulen uvm in Gehweite. zur Verfügung. Mit dem Auto erreicht man die Auffahrt zur A22 in Kürze.

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

Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/Nutzwert (zzgl. 10% USt.)
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% 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.