

**PROVISIONSFREI ! NEUBAU - FERTIGGESTELLT- KEIN  
RISIKO! Wohnen bei der Alten Donau**



Keinen  
*Sonnenaufgang*  
mehr verpassen.

Wohnen wo andere  
ihre Freizeit verbringen.

WWW.FLOW.WIEN

**FLOW**



**Objektnummer: 19032**

**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>	63,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	492.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,85 €
<b>Heizkosten:</b>	63,52 €
<b>USt.:</b>	25,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

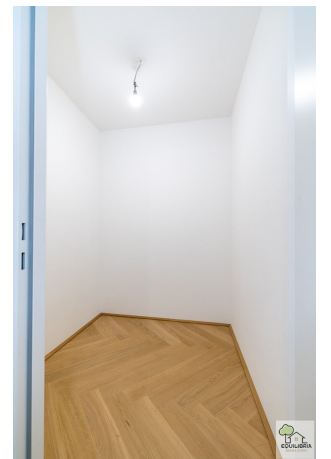
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

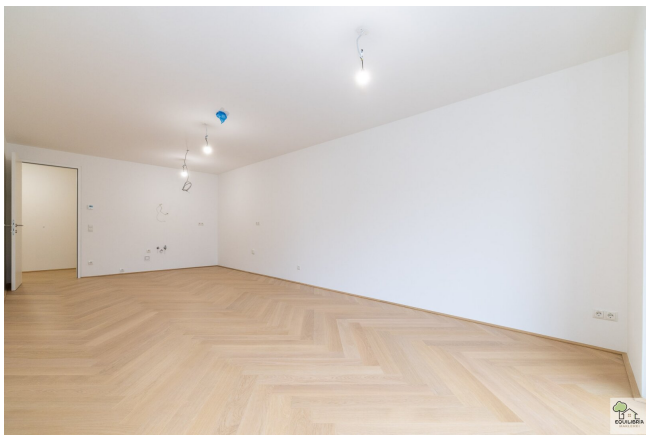
## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

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













# FLOW

Floridusgasse 35  
1210 Wien

## TOP 4

Geschoss	1 OG
Zimmer	2
Wohnfläche	63,82 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	10,31 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	492.000 €
monatliche Kosten	340,29 €
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  
Zuckerkindlgasse 19  
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung der Grundrisse ist exemplarisch und nicht Teil des Angebots.



## Objektbeschreibung

**WILLKOMMEN IN EINER WOHLNLAGE , WO ANDERE URLAUB MACHEN!**

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

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 . 492.000.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 164,13.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 25,69.-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 48,20.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR** im Monat. 33.50.-

### **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/4505425 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