

**Traumhaftes Wohnen mit eigenem Garten in neuwertiger  
EG-Wohnung in 1210 Wien - jetzt zugreifen!!!**



**Objektnummer: 310**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## 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>	40,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	40,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,56 €
<b>USt.:</b>	16,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefparagenplatz zusätzlich € 30.000,--

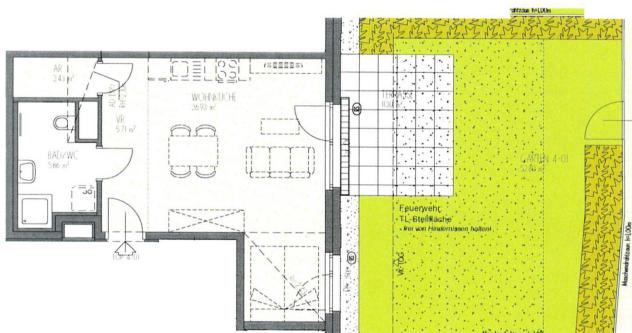
### Provisionsangabe:

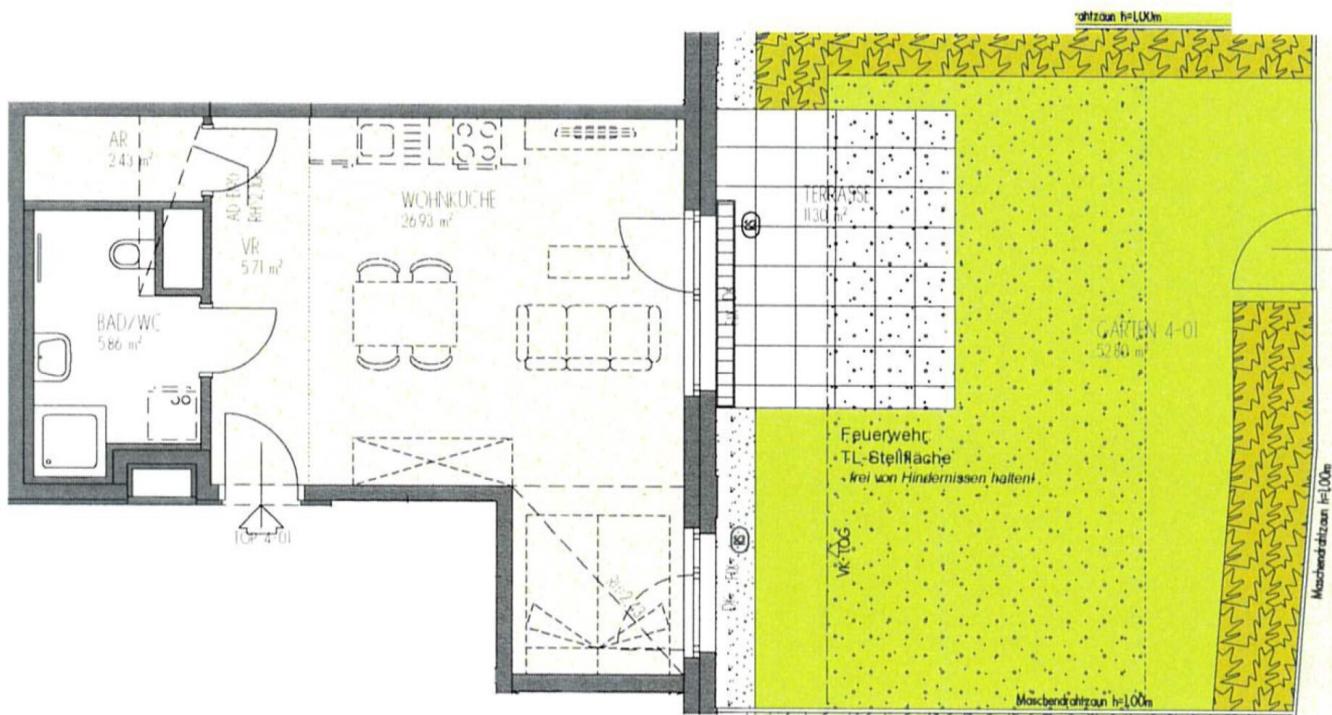
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









GRUNDRISS  
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Willkommen daheim.

WOHNEN AM MARCHFELDKANAL  
stadt\_land\_fuss\_  
©10 Wien, Ruth-Birkmann-Gasse 1 / Siegle 4

TOP 01

HAUS STOCK TOP

WCHWFL	40,93 m <sup>2</sup>
GESAMT	40,93 m <sup>2</sup>
TERASSE	1130 m <sup>2</sup>
GARTEN	52,80 m <sup>2</sup>

Legende:	1) Ländliche Wirtschaft 2) Industrie 3) Dienstleis- tungen 4) Verwaltung 5) Landwirt- schaft 6) Dienstleis- tungen 7) Industrie 8) Ländliche Wirtschaft
1)	Landwirt- schaft
2)	Industrie
3)	Dienstleis- tungen
4)	Verwaltung
5)	Landwirt- schaft
6)	Dienstleis- tungen
7)	Industrie
8)	Ländliche Wirtschaft

Freitum - Lopende

Willkommen dāheim.

# WOHNEN AM MARCHFELDKANAL stadt\_land\_floss\_

TOP 01

HAUS STOCK TOP

WCHWFL	40,93 m <sup>2</sup>
GESAMT	40,93 m <sup>2</sup>
TERASSE	1130 m <sup>2</sup>
GARTEN	52,80 m <sup>2</sup>

M 1:100

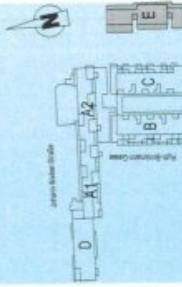
ÖWW  
Bausträger GmbH

1200 Wien | Brigitteauer Lände 56-58  
Tel. 01 908 14 38  
PLANSTAND 11/03/2019  
**SYN** architekten

Willkommen daheim.

## WOHNEN AM MARCHFELDKANAL stadt\_land\_fluss\_

ÜBERSICHTSPLAN EG



ÖVW  
Bauträger GmbH

1200 Wien I Brigittenauer Linde 50-54  
Tel. 01/6008 14 38

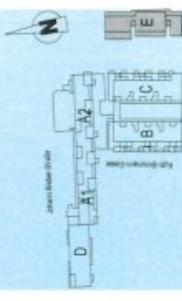
SYNN  
architekten

Willkommen daheim.

WOHNEN AM MARCHFELDKANAL  
stadt\_land\_fluss

1210 Wien, Ruh-Brückner-Gasse 1 / Siege 3+4

ÜBERSICHTSPLAN UG



**ÖVW**  
Bauträger GmbH

1200 Wien Brigittenauer Landstrasse 50-54  
Tel. 01/9008 14 38

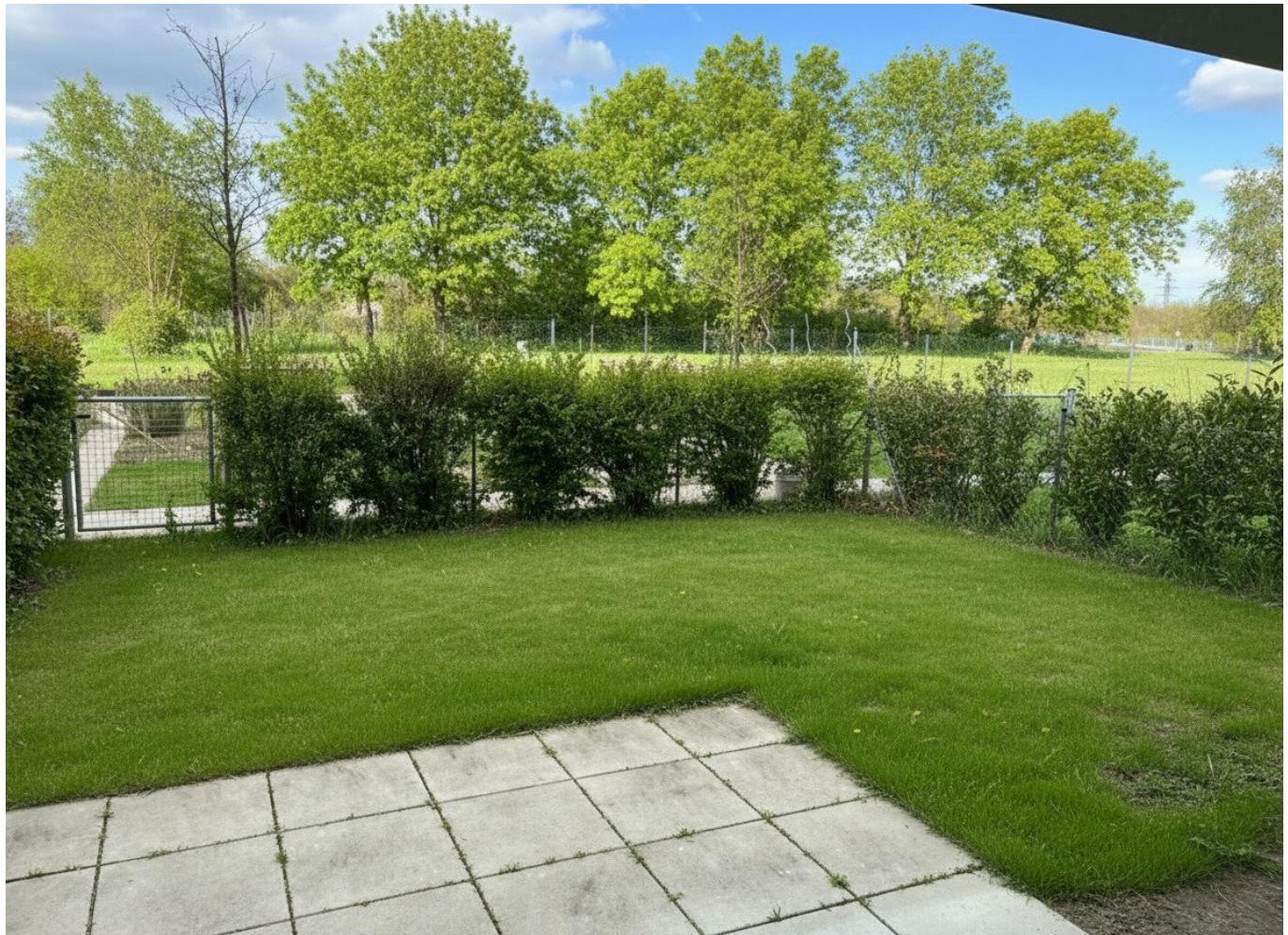
PLANSTAND 18.03.2020  
**SYN**  
architekten



LEGENDE:  
Erdgeschossfläche  
Baufläche fl. Egestraum  
Sonst. Außenanbauten  
Änderungen vorbehalten!

13. E-Zimmer  
14. B-Zimmer  
15. T-Zimmer  
16. Haustür  
17. Hecke  
18. Trennwand  
19. BZE - Brandschutzabdichtung













# Objektbeschreibung

## Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage – Ihr neues Zuhause in 1210 Wien

Diese charmante **2-Zimmer-Gartenwohnung** bietet auf **ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und ein behagliches Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche (ca. 26,9 m<sup>2</sup>)**, die viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung bietet – ob gemütliche Sofaecke oder stilvolle Essgruppe, hier fühlt man sich sofort wohl. Die angrenzende **Terrasse (ca. 11,3 m<sup>2</sup>)** und der **private Garten (ca. 52,8 m<sup>2</sup>)** laden zum Entspannen im Freien ein.

Weitere Highlights:

**? Modernes Badezimmer mit Dusche und WC**

**? Abstellraum für zusätzlichen Stauraum**

**? Heller Vorraum für einen freundlichen Empfang**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage in **Floridsdorf**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung.

**Ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap