

## **Wohnen beim Wasser - südseitige Gartenwohnungen mit 2 Bädern in begehrter Grünruhelage!**



Visualisierung \_1

**Objektnummer: 141/82963**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025-2027            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 100,40 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 76,53 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70              |
| Kaufpreis:                    | 587.818,40 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |
| 3%                            |                      |

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilienreuhand

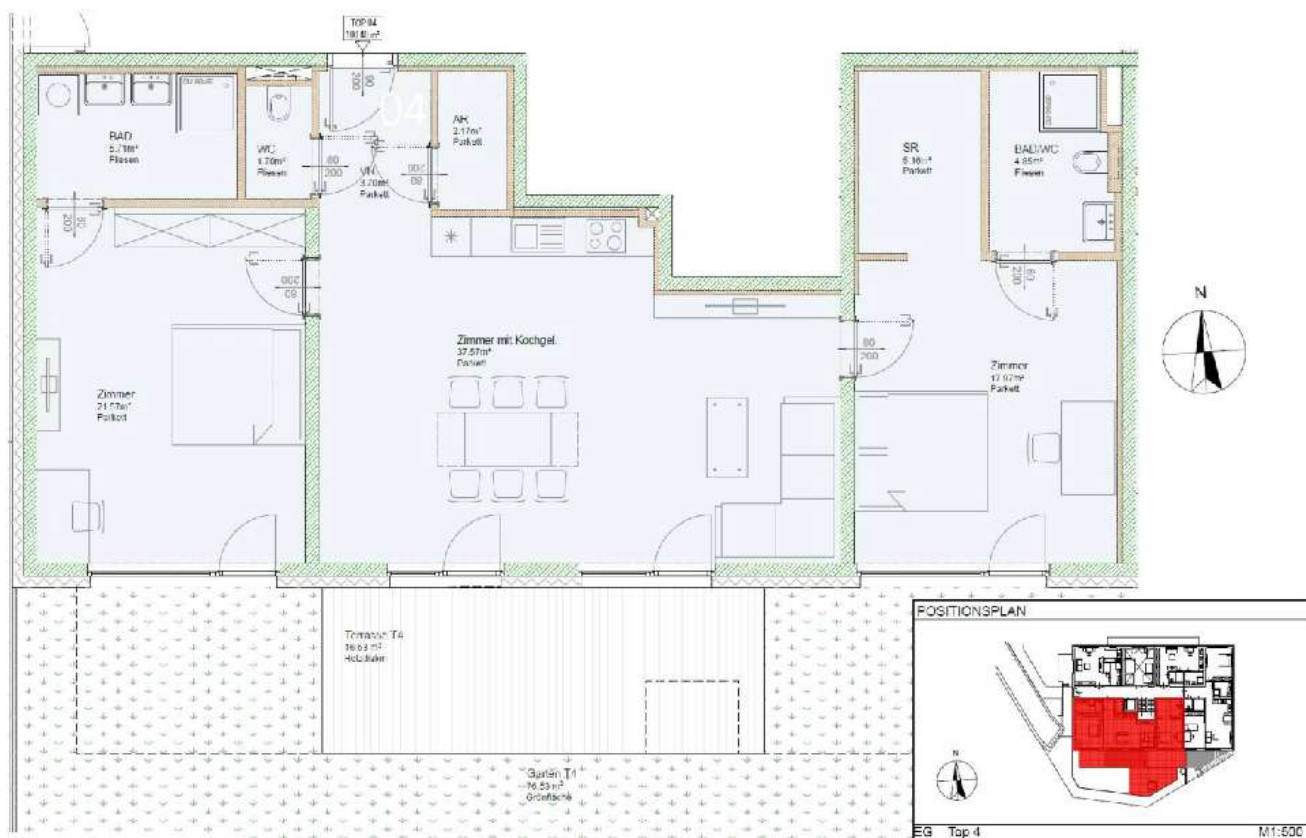
T +43 894 9749 663

H +43 676 834 34 663



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

Ein kleines, aber feines Wohnbauprojekt, das genau diesen Anspruch an hohe Lebensqualität und Komfort in den Mittelpunkt stellt. Unweit von den Stammersdorfer Heurigen, der berühmten Kellergasse, von Bisamberg und Marchfeldkanal, werden insgesamt 19 Wohnungen errichtet, und bieten ein hochwertiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Singles, Familien und Pärchen.

### **Das Wohnprojekt auf einem Blick:**

- > 19 Wohnungen und 12 Garagenplätze (KP € 21.400,-)
- > von ca. 35m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup>
- > Wohneinheiten mit 1 bis 3 Zimmern
- > fast jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon

**Baubeginn:** voraussichtlich Sommer 2025

**Voraussichtliche Fertigstellung:** Ende 2026/Anfang 2027

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

Dem Bauträger ist wichtig, dass sich die Wohnungseigentümer 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 Fenster
- > elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung im Dachgeschoß
- > Klimaanlage in den DG-Wohnungen
- > Fußbodenheizung betrieben durch Fernwärme
- > Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- > Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- > versperrbare, geräumige Kellerabteile
- > Garagenplätze mit verschließbaren Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom



> Hochwertige Feinsteinzeugbeläge auf den Terrassen

**Lage:**

Dank der guten Anbindung an den städtischen Nahverkehr gelangt man vom "Stammersplatzl" in kürzester Zeit ins Stadtzentrum Wiens: Mit der Regionalbuslinie 125 sowie den Straßenbahnlinien 30 und 31 rücken die U1 in der Leopoldau sowie die U6 Floridsdorf in unmittelbare Nähe. Rund um das Wohnprojekt befinden sich zahlreiche Supermärkte, Drogerien und Apotheken – und auch Shoppingcenter, Fach- und Baumärkte sind in wenigen Autominuten erreichbar.

**Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahn 30, 31

Buslinie 125

U6 - Bahnhof "Floridsdorf"

U1 - Bahnhof "Leopoldau"

Kaufvertragserrichtung: 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

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.