

**++NEU++ fantastische 2-Zimmer NEUBAUwohnung mit
Terrasse (Erstbezug) - Perfekt zum Vermieten!**



Objektnummer: 60691

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	43,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40





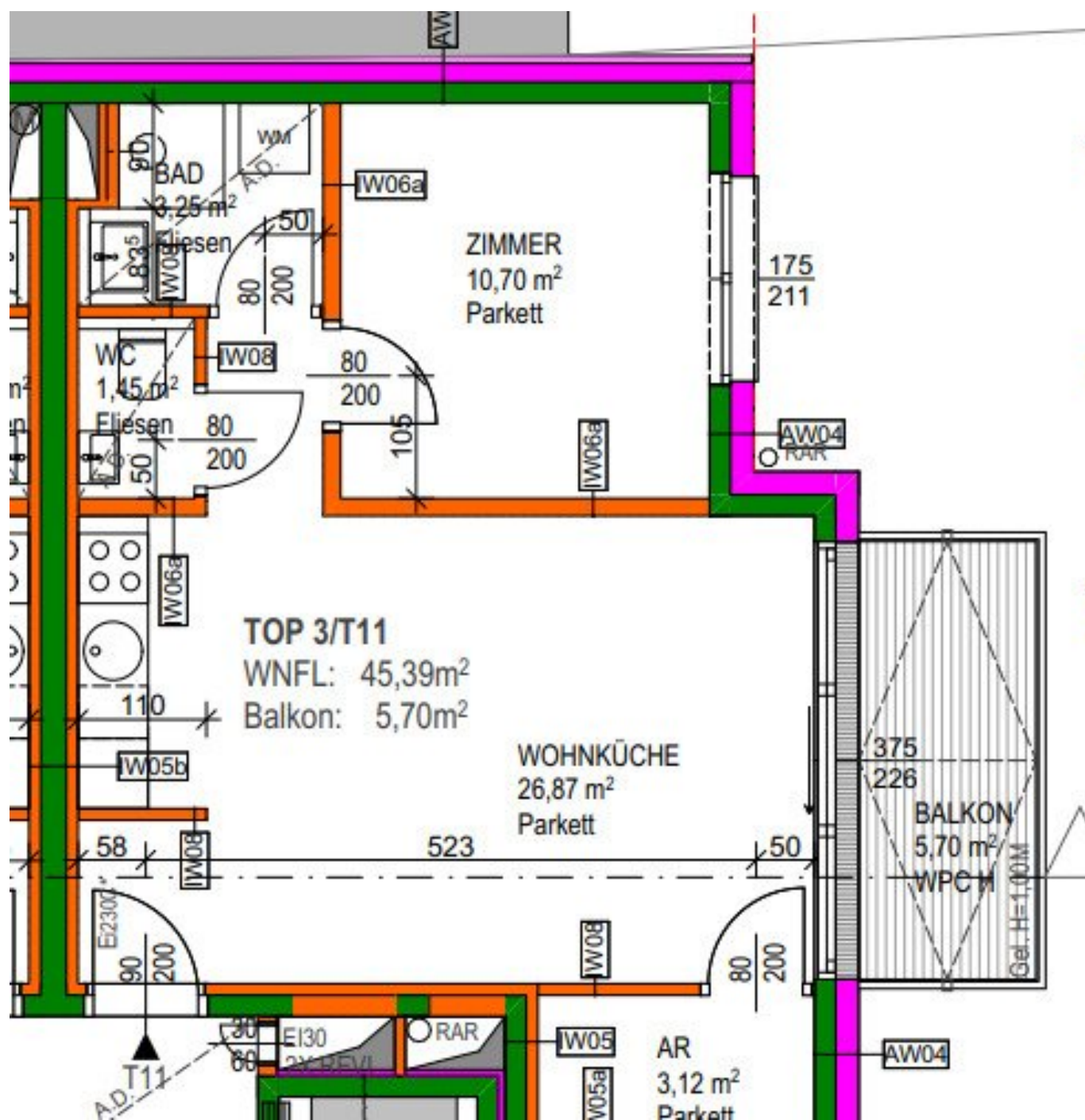


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Außergewöhnliche 2-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage des 21. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf (ab Plan) gelangt diese neu geschaffene, ca. 45 m² große Neubauwohnung mit Terrasse in absoluter Bestlage des 21. Bezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihren modernen Charme und ihre hervorragende Lage.

Beratungstermin

Bitte senden Sie uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, um einen Beratungstermin zu vereinbaren. Wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Terrasse/Loggia/Balkon

(siehe Grundriss und Beispielbilder bereits fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers)

Zustand

Bei der Wohnung handelt es sich um einen neu geschaffenen Erstbezug.

Ausstattungsdetails:

- Moderne Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Elegante und hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Erstbezug

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (Neubau) mit Lift.**

Fertigstellung: Q2 2027!

Lage

Die Bahnsteggasse 4 liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf, in einer ruhigen Wohngegend mit guter Durchmischung von städtischer Infrastruktur und Naherholungsflächen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnsiedlungen, begrünten Innenhöfen sowie der Nähe zur Alten Donau, einem beliebten Freizeitgebiet.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist „Floridsdorfer Markt“ (Linie 26), etwa 5 Gehminuten entfernt.
- **Bus:** Mehrere Buslinien (u.a. 28A, 29A) verkehren am nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt „Floridsdorf“.
- **U-Bahn & S-Bahn:** Der Verkehrsknotenpunkt „Bahnhof Floridsdorf“ ist rund 10 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S7) und Regionalzüge.

Umgebung:

Die Bahnsteggasse profitiert von der Nähe zum Floridsdorfer Spitz und der Shopping-Infrastruktur rund um die Brünner Straße und die Schlosshofer Straße. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Freizeit:

Die Alte Donau sowie die Donauinsel sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten – von Wassersport über Radfahren bis zu gemütlichen Spaziergängen am Wasser. Der nahe gelegene Wasserpark und der Floridsdorfer Aupark bieten zusätzlich grüne Oasen in städtischer Umgebung.

Preis

Der Kaufpreis für diese wunderschöne Altbauwohnung beträgt:

EUR 299.000,-

- **Sonstiges:**

- Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.
- Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

Vertragsserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen Durchführung + Treuhandschaft belaufen sich - im Falle keiner Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung - auf 1,75% des Kaufpreises + Barauslagen + 20% Ust

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap