

Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!



Objektnummer: 84175

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,86 m ²
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	399.300,00 €
Betriebskosten:	130,28 €
USt.:	15,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich



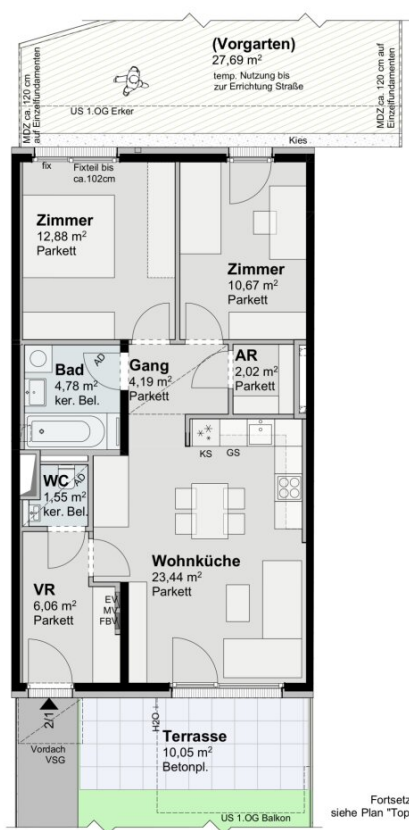
Mitglied des
immobilienring.at

EHL Wohnen
Prinz-Eugen-Strasse
1040 Wien

T +43 1 512 12 34 56
H +43 664 7 89 10

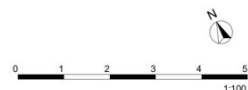
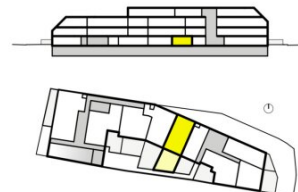
Gerne stehen wir Ihnen
zur Verfügung.





Fortsetzung
siehe Plan "Top 2/1 Garten"

JEDLERSDORFER PLATZ 26
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05
Plannr. 709 201H

AD	Abgehängte Decke	KN	Kniestock
AS	Absturzicherung	MV	Medienverteiler
AR	Abstellraum	MDZ	Maschendrahtzaun
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
DL	Durchgangslichte	SR	Schrankraum
EV	Elektroverteiler	US	Untersicht
FBV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale
	(±3 cm Türschwelle bei FPH 0)		

EG **Top 2/1**

3 ZIMMER

WOHNNUTZFLÄCHE **ca. 65,59 m²**

Terrasse **ca. 10,05 m²**

Garten + Zugang **ca. 30,86 m²**

Einlagerungsraum **ca. 2,76 m²**

Raumhöhe **ca. 2,52 m**

Fortsetzung
siehe Plan "Top 2/1 Garten"

mossburger.
architekten

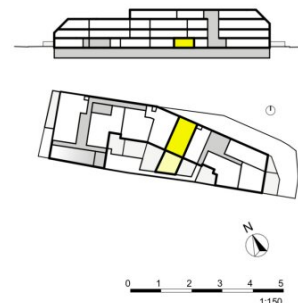
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschriftung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Mitglied des
immobilienring.at



JEDLERSDORFER PLATZ 26
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05
Plannr. 709 201H

AD	Abgehängte Decke	LV	Leerverrohrung
AS	Absturzsicherung	FBV	Medienverteiler
AR	Abstellraum	MDZ	Maschendrahtzaun
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
DL	Durchgangslücke	RK	Reed Kontakt
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
MV	Fussbodenheizungsverteiler	US	Untersicht
FPH	Fertigarapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPH 0)	VR	Vorraum
KN	Kniestock		

EG **Top 2/1 Garten**

3 ZIMMER	
WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 65,59 m²
Terrasse	ca. 10,05 m²
Garten + Zugang	ca. 30,86 m²
Einlagerungsraum	ca. 2,76 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!

Inmitten einer charmanten Wohngegend in Wien-Floridsdorf entstehen auf einem langgestreckten, ruhig gelegenen Grundstück 34 moderne Eigentumswohnungen – verteilt auf zwei elegante Stiegehäuser.

Die durchdachte Anordnung schafft einen gemütlichen Innenhofbereich, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Plus an Lebensqualität bietet. Die hauseigene Tiefgarage, ermöglicht komfortables Parken direkt am Wohnort.

Die 2-5 Zimmerwohnungen überzeugen nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und clevere Grundrisse, sondern auch durch attraktive Freiflächen – die meisten Einheiten verfügen über einen Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt:

- 34 Eigentums- und Vorsorgewohnungen verteilt auf 2 Stiegen
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Wohnflächen zwischen 40 und 125 m²
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung sowie Temperierung mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser-Wärmepumpen)
- Fertigparkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen (Format 30x60cm)

- Kunststofffenster bzw. Holz-Alu-Dachflächenfenster
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern:
 - Elektrisch bedienbare Rollläden bei den Erdgeschoßwohnungen
 - Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei den übrigen Einheiten
- Klimaanlagevorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Videogegensprechanlage

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich zwischen EUR 30.000,- und EUR 33.000,- erworben werden.

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer/Herbst 2027

Provisionsfrei für den Käufer!

Die Lage:

Genügend Einkaufsmöglichkeiten, eine gute öffentliche Erreichbarkeit, traditionelle Heurige und Auszeiten im Grünen: klingt schwer vereinbar, an dieser Adresse ist genau das alles vorhanden!

Der Jedlersdorfer Platz liegt in einer grünen, ruhigen Wohnlage und ist trotzdem nur wenige Gehminuten von der nächsten Straßenbahnstation (Linien 30 und 31) entfernt – perfekt für eine rasche Anbindung in die Innenstadt.

Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur durch zahlreiche Nahversorger und Supermärkte in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, das SCN-Einkaufszentrum und das Krankenhaus Nord sind schnell erreichbar.

Nicht zu vergessen die Weinkultur und Wiener Gemütlichkeit in den zahlreichen traditionellen Heurigen rund um Stammersdorf.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, aber auf Stadtkomfort nicht verzichten möchten.

- Straßenbahnlinien: 30 und 31 – 6 Gehminuten entfernt
- Buslinien: 30A und 32A – 3 Gehminuten entfernt

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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige



Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.