

**VOLL EINGERICHTET- GEKÜHLT- EINZUGSBEREIT-
NEUBAU ! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



Objektnummer: 19187

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,98 m ²
Nutzfläche:	46,56 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	244.900,00 €
Betriebskosten:	71,96 €
Heizkosten:	39,55 €
USt.:	16,49 €

Ihr Ansprechpartner



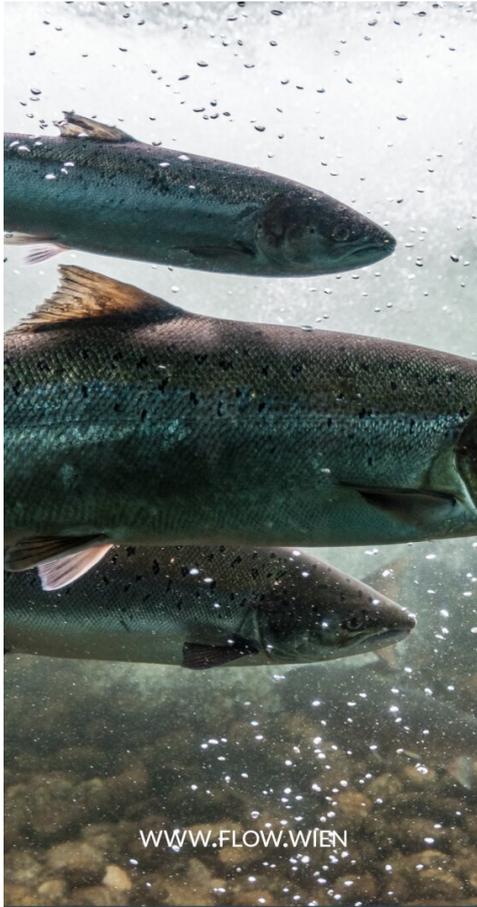
Wolfgang Konsel

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

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99





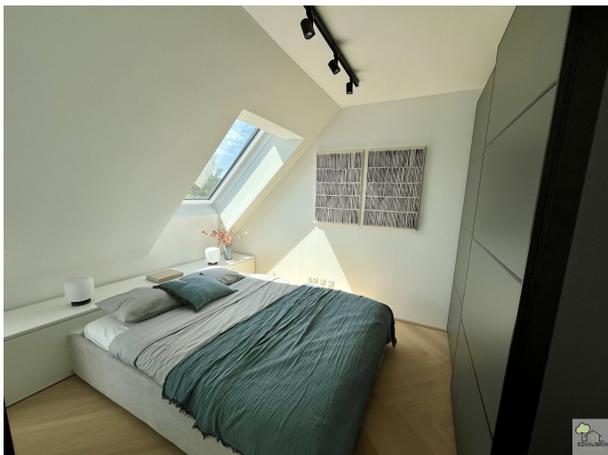


WWW.FLOW.WIEN

Ein Ort der *Ruhe* bringt.

Urbaner Flair,
naturnahes Wohnen.

FLOW



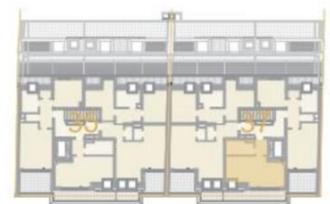
FLOW

Floridusgasse 37
1210 Wien

TOP 19

Geschoss	DG
Zimmer	1
Wohnfläche	35,98 m ²
Aussenfläche	10,58 m ²
Kaufpreis	244.900 €
monatliche Kosten	300,89 €
Baurecht	bis 30.06.2121
HWB (kWh/m ² /Jahr)	23,7
fGee	0,72
Energieklasse	A

- Kellerabteil ● Fahrstuhl ●
Abstellraum ● Freiraumkonzept ●



Ein Projekt von:
Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH
Zuckerandlgasse 19
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Notwendigkeiten und möglicher Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung Grundrissen ist exemplarisch und nicht Teil des Angebotes.



Objektbeschreibung

WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

DIE WOHNUNG:

Diese sehr Hochwertige und gerade fertiggestellte Wohnung besteht aus einer Wohnküche, mit direktem Ausgang auf die ca. 10 m² große Terrasse und einen abgetrennten Schlafbereich. Die Nebenräume bestehen aus dem Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss.

DIE AUSSTATTUNG:

- . Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischer Außenbeschattung (Funksender)
- . Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- . Fußbodenheizung, mit Kühlfunktion
- . Heizungart: Wasserwärmepumpe
- . Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer

ALLGEMEIN:

Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle,

Keller

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

www.flow.wien

INFRASTRUKTUR:

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kindergärten , Schulen und Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Das 2019 errichtete Krankenhaus Nord und das Magistratische Bezirksamt ist ebenso schnell erreichbar.

Zur Freizeitgestaltung laden der Nahe Wasserpark, der Floridsdorfer Aupark sowie die Donauinsel , Alte Donau , Freiligrathpark, Angelikabad und das Floridsdorfer Bad ein.

VERKEHRSANBINDUNG:

Stationen der Autobus-Linie, 33A und N22 sowie der Straßenbahn-Linie 2, 25 und 25 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bringen einen zum Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahnlinie U6, den Autobus-Linien 28A, 29A und 33A, Straßenbahn-Linien 25, 30 und 31, den S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4 und S7 sowie den Regionalbussen 228, 420, 462 und 850.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahn A22 Donauuferautobahn.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 244.900.-**

Der Preis für die Möbel ist individuell verhandelbar,.

Die allgemeinen Betriebskosten inkl. Lift und Mwst. belaufen sich aktuell auf **EUR. 112,78.-**

Die Kosten für Warmwasser und Heizung sind derzeit **EUR. 45,78.- inkl.Mwst.**

Die Rücklage beträgt aktuell Euro 20.- und der monatliche Pachtzins beträgt 107,94.-

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel sehr gerne unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter Wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

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