

**Exklusive Gartenwohnung an der Donau im Erstbezug mit  
traumhaftem Blick auf den Kahlenberg!**



**Objektnummer: 6125**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.796,40 € inkl. 20% USt.

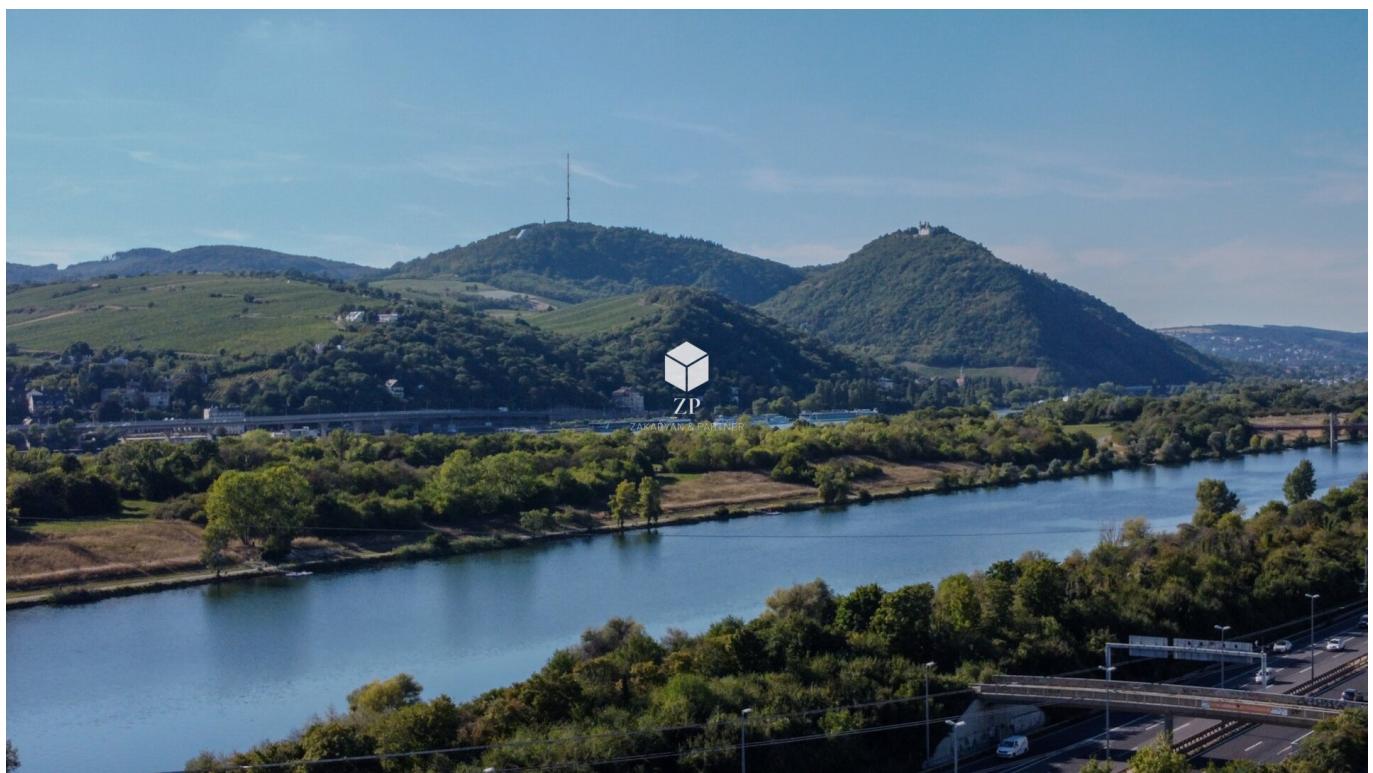
## Ihr Ansprechpartner

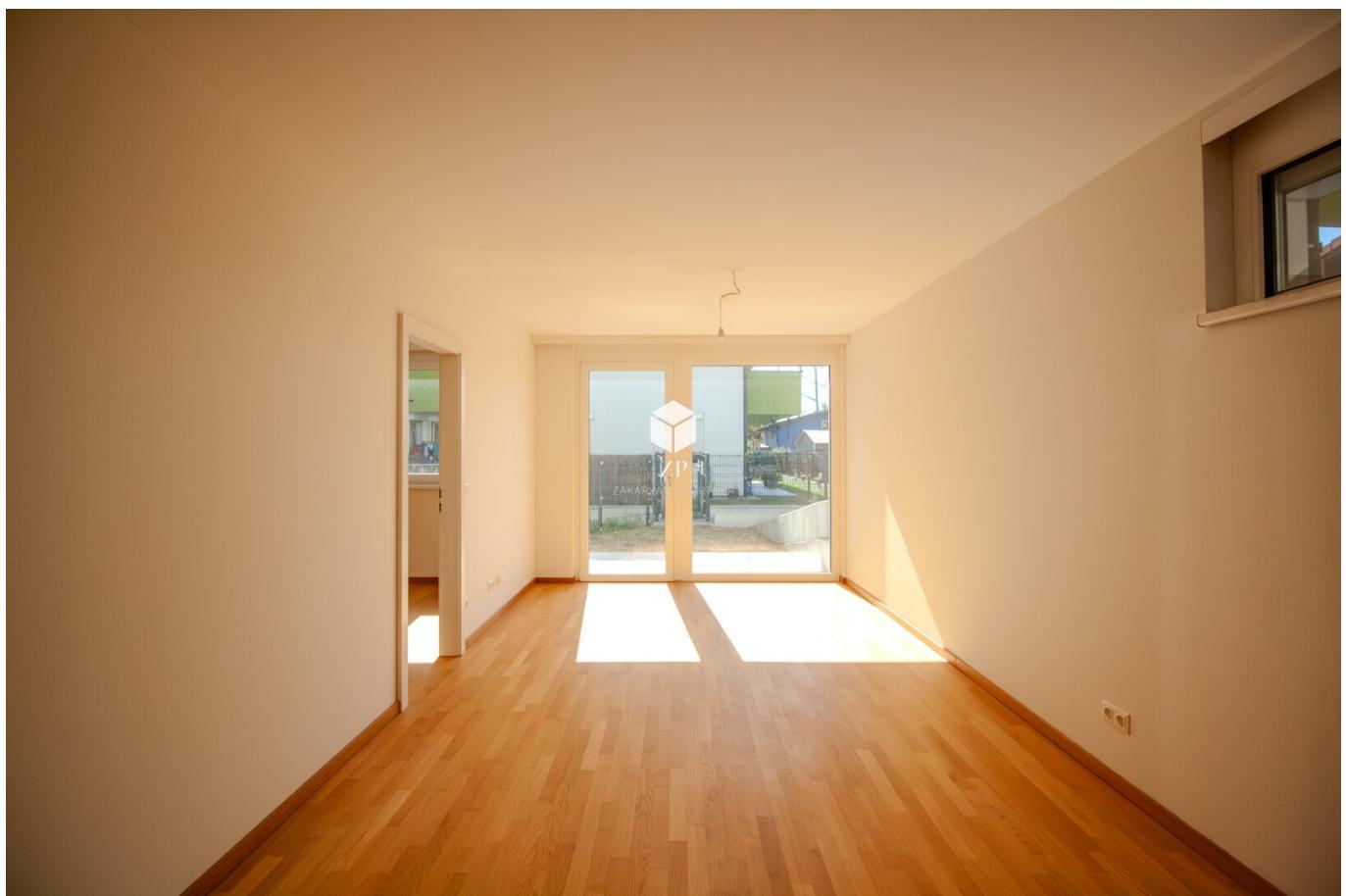


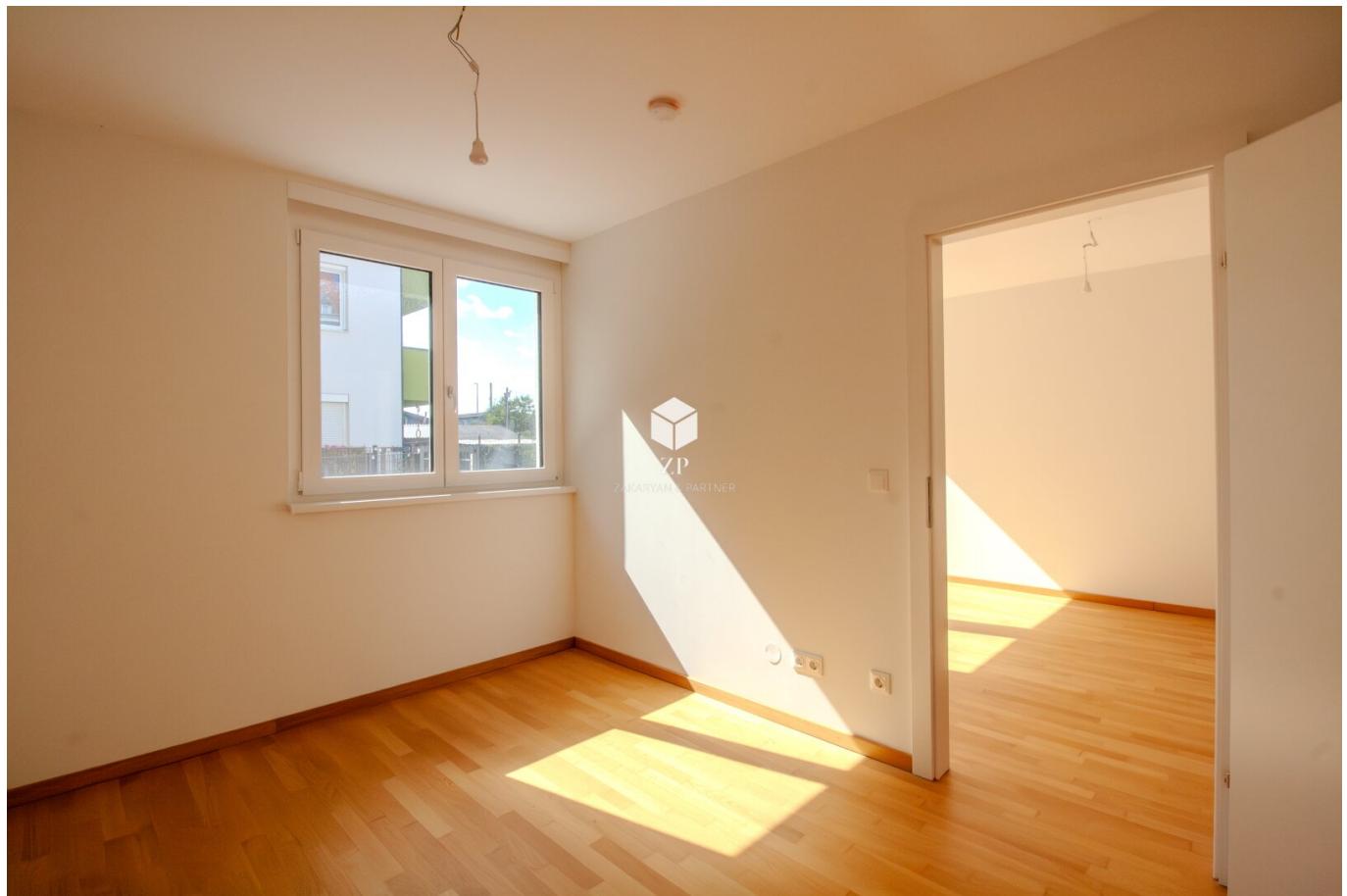
### Tom Uzel

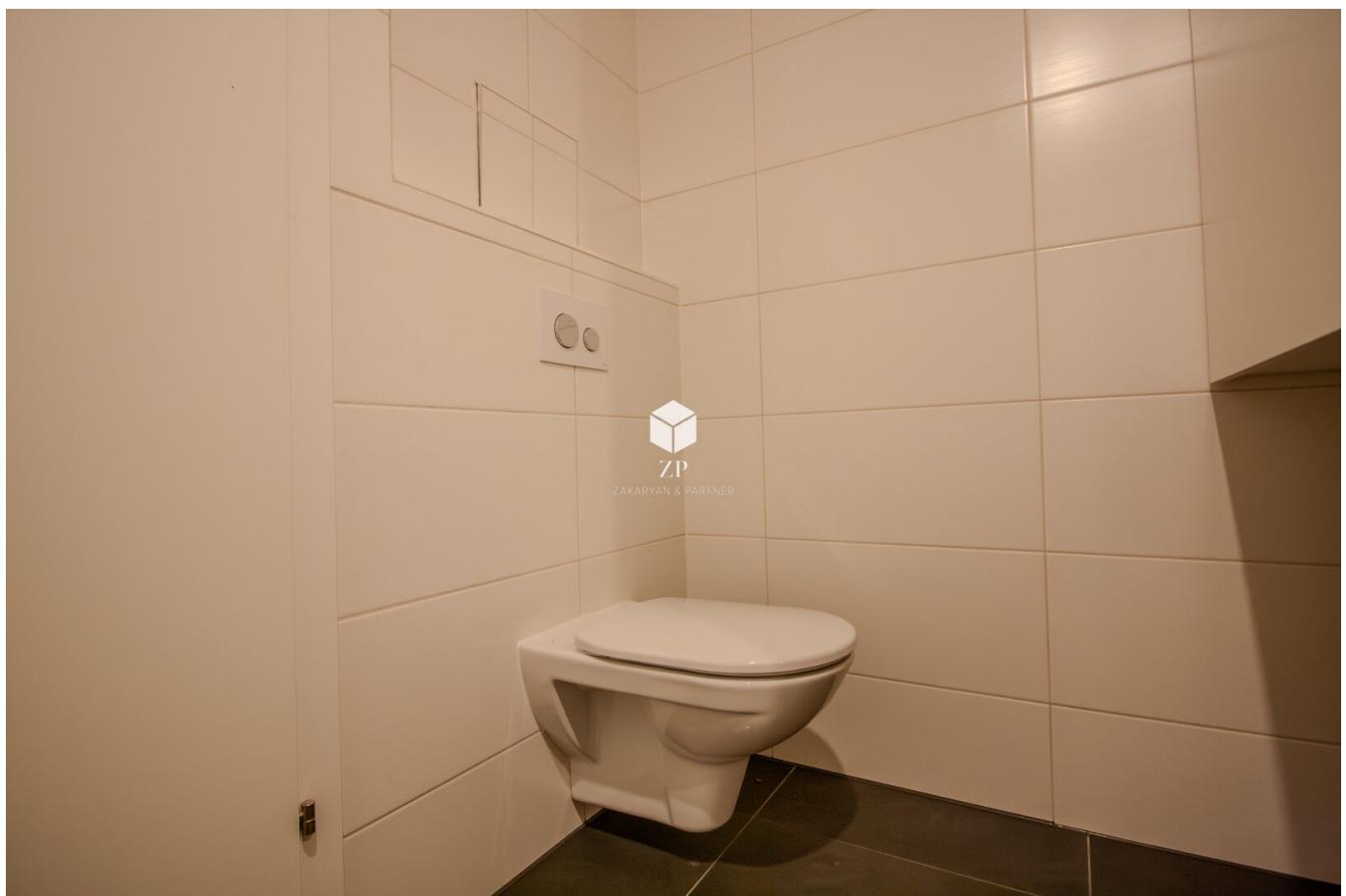
ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +431441009930  
H +43 660 1833321

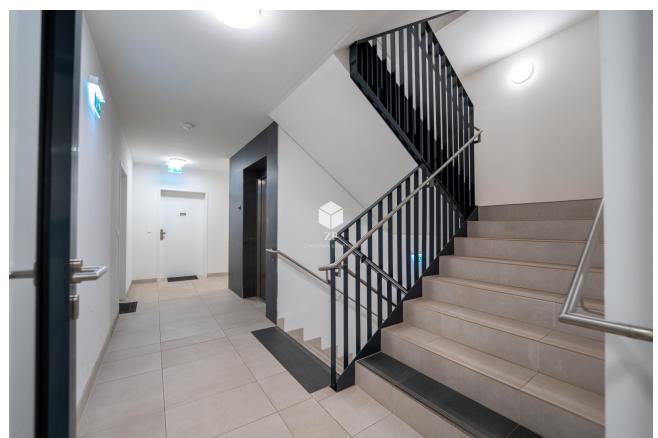


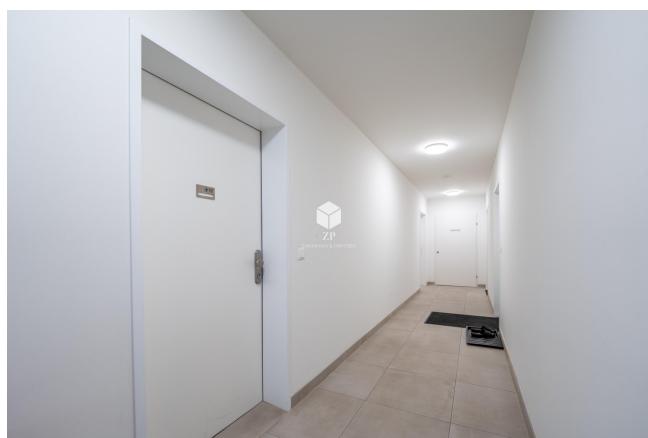












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung im 21. Bezirk Wiens.

Zu den Highlights des Objekts zählen:

- Die großzügige Freifläche mit Terrasse und Garten
- Die Donauinsel ist in unmittelbarer Nähe und kann für Outdoor Aktivitäten verwendet werden
- Die Verkehrsanbindung über den Knoten Floridsdorf
- Die moderne Ausstattung
- Die hohe Energieeffizienz mit geringen Betriebskosten
- Garagenplatz ist für 120€/mtl. anmietbar & verfügbar

Zur Grundausstattung gehören:

- 2 Zimmer
- 1 Terrasse
- 1 Garten
- 1 Badezimmer mit WC

## Lage

Das Objekt befindet sich im 21. Bezirk nahe der Donauinsel.

Das nächste Lebensmittelgeschäft, BILLA Plus, ist 4 Minuten zu Fuß entfernt.

Der nächste Bahnhof, Wien Floridsdorf, kann in 14 Minuten mit dem Bus erreicht werden.

Weiters liegt die Wohnung in der Nähe des Knoten Floridsdorf an der Donaukanal Straße, also an einer der Verkehrsadern Wiens, von der aus ganz Wien schnell befahren werden kann.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter +43 660 1833321 oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

### **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap