

## **Schöne Neubauwohnung mit sonniger Loggia in Floridsdorf**



**Objektnummer: 689**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,27 €
<b>USt.:</b>	9,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

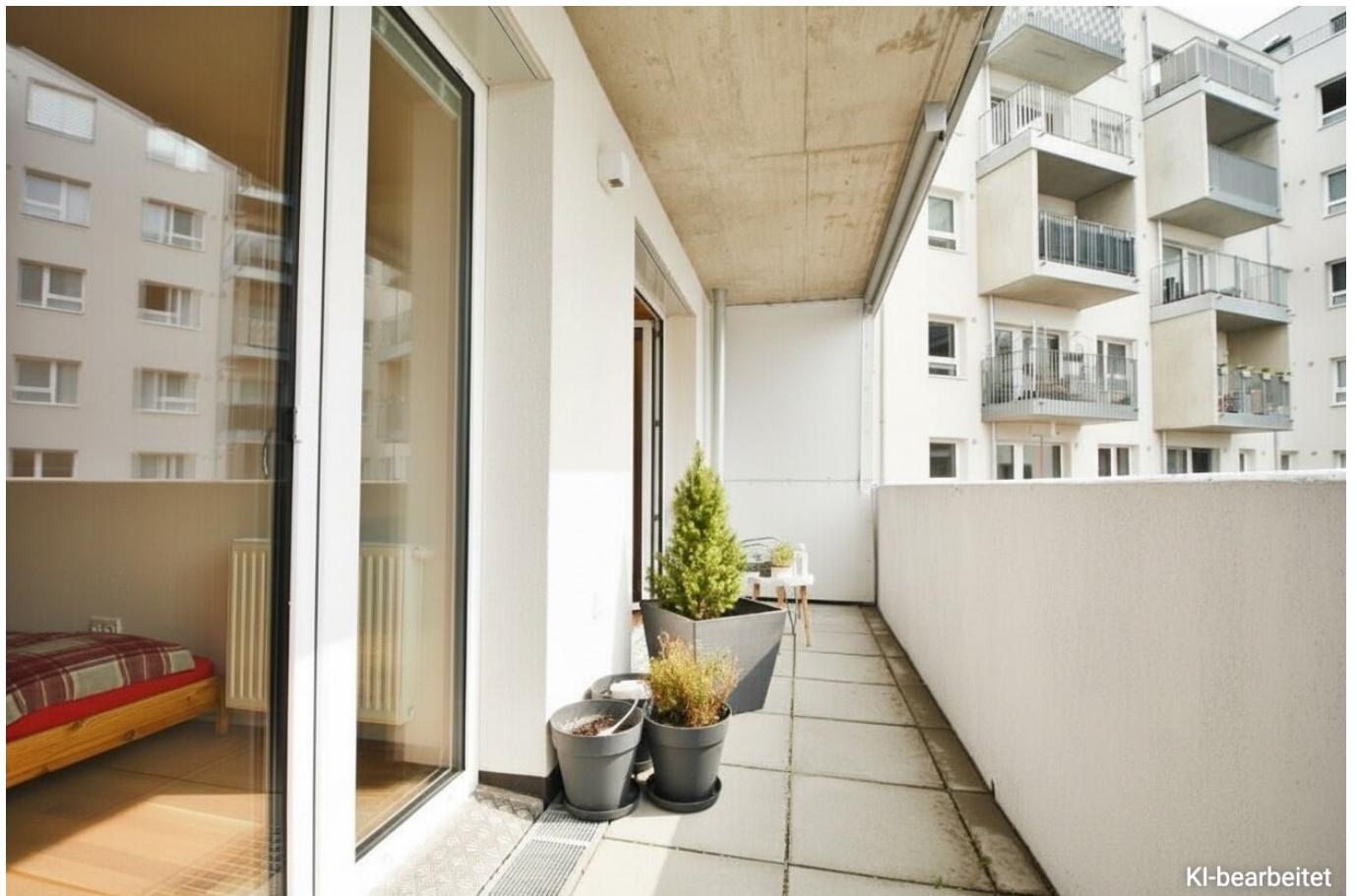
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

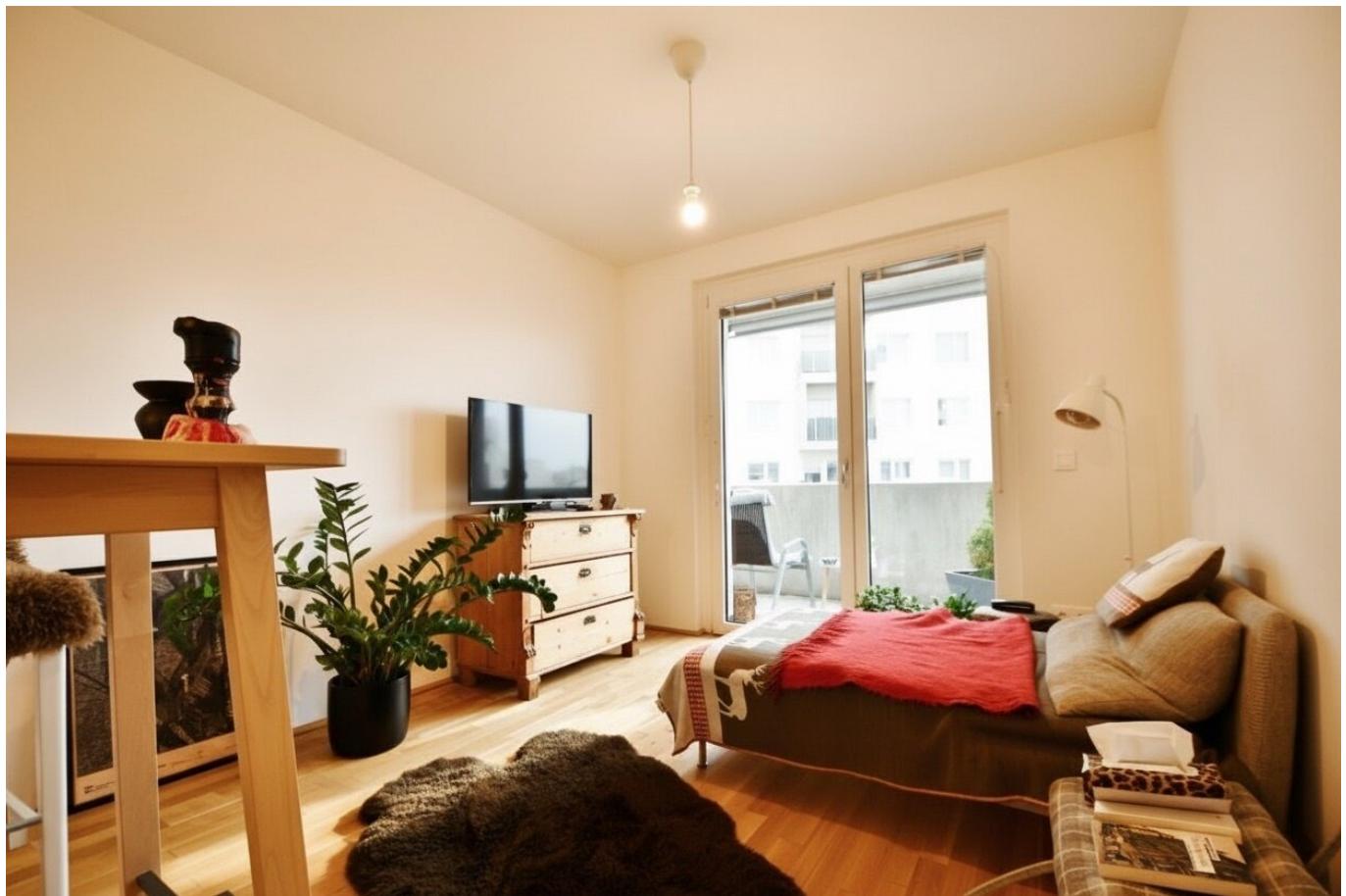
## Ihr Ansprechpartner

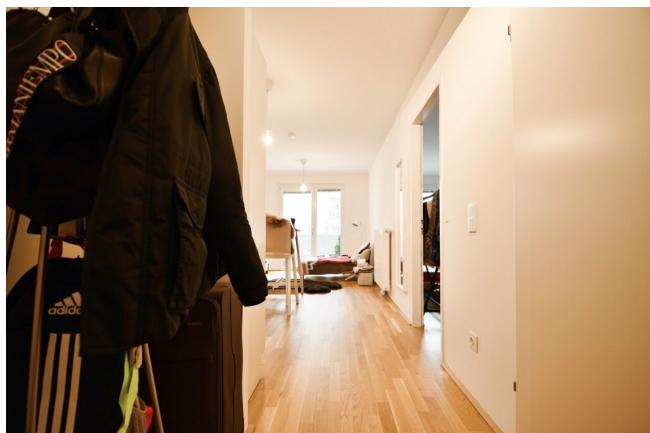


### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2 / 308-312  
1010 Wien









BT 2 | OG 3 | TOP 105

# Florasdorf

AM ZENTRUM

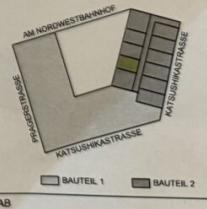


## 2 ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE: ca. 43.92 m<sup>2</sup>  
LOGGIA: ca. 43.92 m<sup>2</sup>  
WNFL inkl. LOGGIA: ca. 8,14 m<sup>2</sup>

## RAUMHÖHEN WOHNUNG

2.51m | min. 2.20m  
VORBEHALT LICH BAUTOLERANZ UND ÄNDERUNGEN TECH. ERFORDERNIS



NATURMASSE NEHMEN!

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne Neubauwohnung im 3. Liftstock mit einer Wohnfläche von ca. 35,78 m<sup>2</sup> und einer sonnigen Loggia mit ca. 8,14 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im neuen Stadtteil im Herzen von Floridsdorf, auf dem Areal des ehemaligen Bahnhofes Jedlesee und einer Kleingartensiedlung.

## Raumaufteilung

Vorzimmer, WC, Abstellraum, Wohnzimmer, Loggia, Schlafzimmer und Bad mit Dusche

## Ausstattung

Parkettboden, Fliesen, Bad, Einbauküche mit Geräten, Fernwärme, Fenster mit Mehrfachverglasung

Ein Kleinkinderspielplatz im Innenhof mit Gemeinschaftsterrasse, Hochbeeten, Sitzmöbeln und Spielgeräten lädt zu Freizeitaktivitäten an der frischen Luft ein. Auch ein Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Neubaugrundstück kann mitgenutzt werden.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Shopping Center Nord, zwischen Prager Straße und Katsushikastraße. Der Anschluss an die A22 über die Katsushikastraße / Prager Straße ist gegeben. Mit der Straßenbahn 26 zum Verkehrsknoten Floridsdorf und zur U1/Kagran, sowie die Linie 36A Richtung Jedlersdorf (S-Bahn) und Linie 36B zur S-Bahnstation Brünner Straße erreicht man auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sein Ziel.

Geschäfte aller Art befinden sich im Zentrum von Floridsdorf und dem Shopping Center Nord. Ärzte und Apotheken sowie das Krankenhaus Nord befinden sich in der Nachbarschaft. Auch zahlreiche Schulen und Kindergärten befinden sich unmittelbar in der Nähe des neuen Wohnhauses beziehungsweise dem Grätzl und Bezirk. Mit dem Fahrrad ist die Alte Donau und die Donauinsel gut erreichbar.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap