

## **Ruhelage – großzügige 3-Zimmer-Wohnung, belagsfertig**



Loggia

**Objektnummer: 157**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,61 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	467.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 13: € 98,43 / Monat

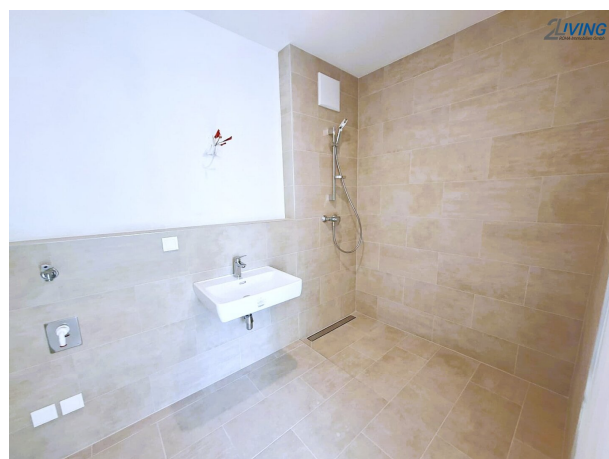
## Ihr Ansprechpartner



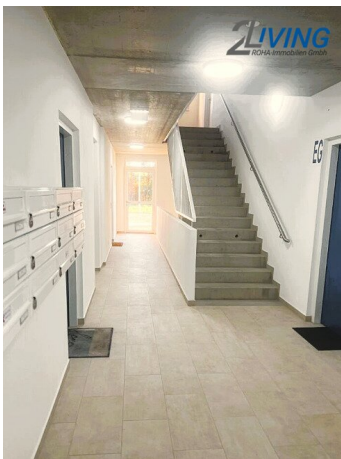
**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

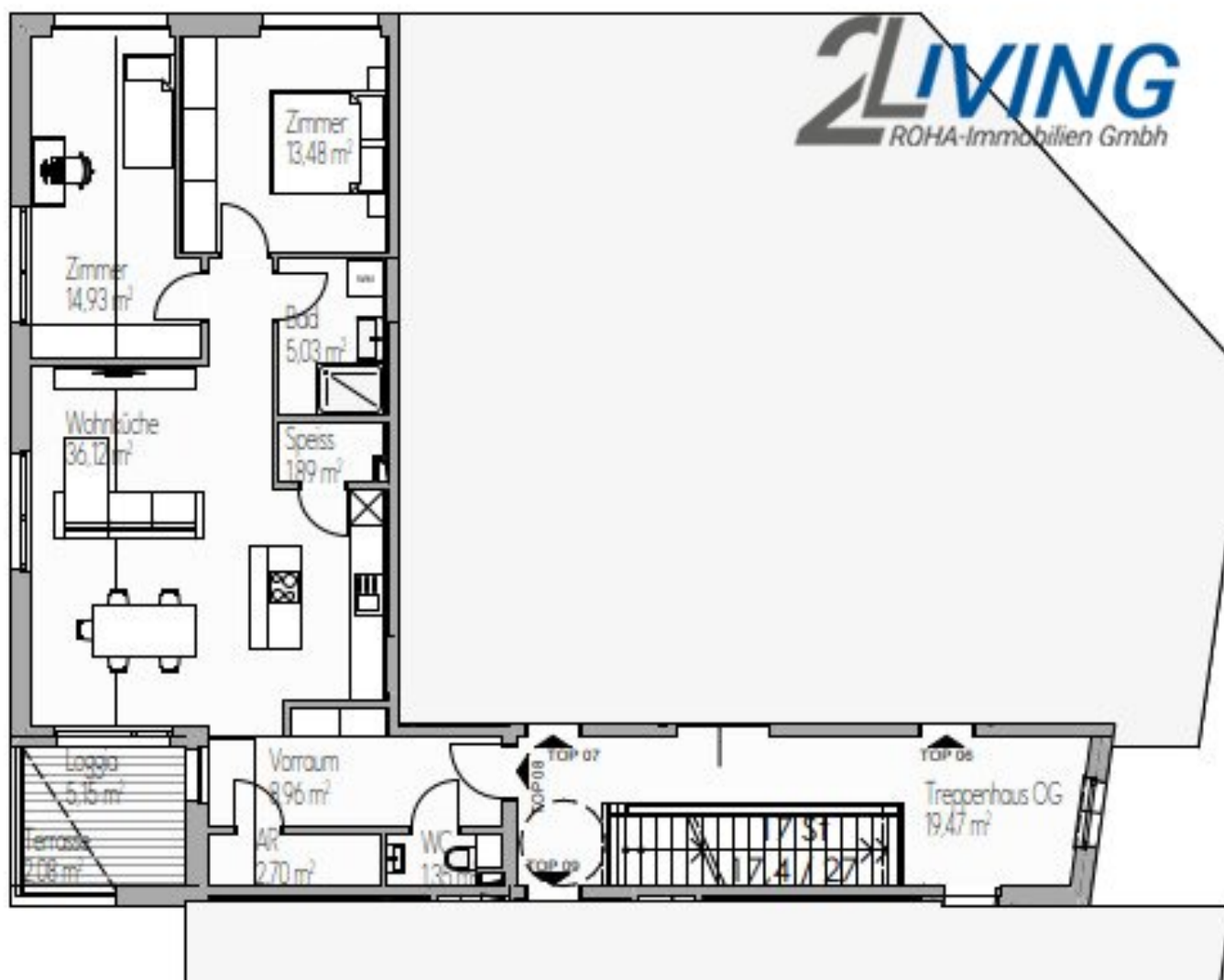


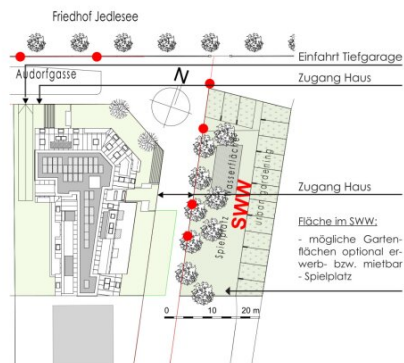




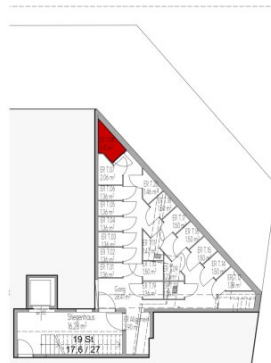




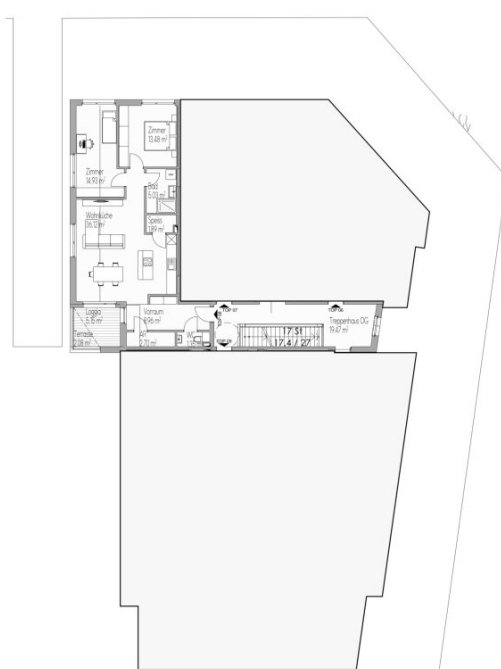




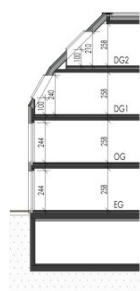
Lageplan



Tiefgeschoß - Einlagerungsraum



Grundriss

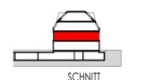


Konzept Fassade

Wohnnutzfläche	84,46 m²
Loggia	5,15 m²
<b>SUMME WNF</b>	<b>89,61 m²</b>
Einlagerungsraum	2,41 m²
Balkon / Terasse	2,08 m²
Eigengarten	----
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungrecht	----
<b>SUMME Gartenfläche</b>	----



Grundriss



Schnitt

Lage im Gebäude



architekt hartl  
Grundsteingasse 35, 1160 Wien  
Tel.: +43 699 105 104 28  
E-Mail: hartl@atelier7214.at

15.05.24

© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundriss - Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen bleiben vorbehalten.  
Die planische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bau4You Bauträger GmbH  
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien  
E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.biz  
Tel.: +43 676 568 66 33







architekt harthl  
 Grundsteingasse 35, 1160 Wien  
 Tel.: +43 699 105 104 28  
 E-Mail: harthl@atelier7214.at

06.06.23  
 © 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundrisse - Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.  
 Die planische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bau4You Bauträger GmbH  
 Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien  
 E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.biz  
 Tel.: +43 676 568 66 53





# Objektbeschreibung

## TOP-8

### BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (Top 8) im ersten Obergeschoss überzeugt durch einen hervorragend geplanten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich mit einer Größe von rund 36 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Loggia (ca. 7,23 m<sup>2</sup>)**.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, ein Abstellraum sowie ein einladender Vorraum mit Garderoben- Nische schaffen ein ideales Raumangebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und funktionale Grundrisse legen.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – ideal für Käufer:innen, die ihre Böden, Oberflächen und finalen Ausstattungselemente individuell gestalten möchten. Sanitärinstallationen, Estrich, Elektro-Grundinstallation, Fenster, Türen sowie die gesamte Haustechnik werden in hochwertiger Ausführung hergestellt, sodass der weitere Innenausbau flexibel und nach persönlichem Geschmack erfolgen kann.

Das Gebäude wird in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet und bietet moderne technische Standards:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (wo vorgesehen)
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum (Top 8: ca. 2,41 m<sup>2</sup>)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Die Baurechtskonstruktion des Stifts Klosterneuburg ermöglicht – bei voller Eigentumsnutzung – einen deutlich reduzierten Kaufpreis im Vergleich zu klassischem Eigentum. Für viele Käufer:innen bietet dies eine attraktive Kombination aus hoher Wohnqualität und

wirtschaftlicher Entlastung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap