

## **Traumhafte DG-Wohnung in 1210 Wien: Erstbezug mit Terrasse**



**Objektnummer: 19282**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,07 m²
<b>Nutzfläche:</b>	99,47 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	579.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,95 €
<b>Heizkosten:</b>	77,11 €
<b>USt.:</b>	33,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG





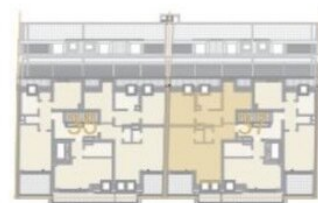
## FLOW

Floridusgasse 37  
1210 Wien

### TOP 20

Geschoss	DG
Zimmer	3
Wohnfläche	90,07 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	8,37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	579.900 €
monatliche Kosten	637,21 €
Baurecht	bis 30.06.2121
HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	23,7
fGee	0,72
Energieklasse	A

- Kellerabteil • Fahrstuhl •
- Abstellraum • Freiraumkonzept •



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

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



## Objektbeschreibung

### WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

Da es wieder leichter wird, den Traum einer Eigentumswohnung zu erfüllen, dürfen wir Ihnen folgende Neubauwohnung anbieten. Jetzt zuschlagen, solange es noch genug Wohnungen gibt. **Baurecht**!: ein Thema, das in der Immobilienbranche an Relevanz gewinnt. Lange galt der Erwerb von Grundstücken als alternativlos, doch steigende Bodenpreise und regulatorische Herausforderungen machen Baurechtsmodelle für Entwickler und Investoren zunehmend attraktiv. Diese schon fertiggestellte im Dachgeschoss liegende sehr hochwertige Wohnung steht ab sofort zum Verkauf. Mit ca. 90,07m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ca. 8,37 m<sup>2</sup> großer Terrasse bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung (Wasser - Wärmepumpe) wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

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

[www.flow.wien](http://www.flow.wien)

### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 579.900.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 230,30.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell Brutto **EUR.31,19.-** und die Heizkosten sind aktuell Brutto **EUR. 58,51.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 47.-** im Monat.

Mit Baurechtszins beträgt aktuell **Euro. 270,21.-**

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:0676/3505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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