

**PROVISIONSFREI- Modernes Erstbezugs-Juwel:
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia an der alten Donau!**



Keinen
Sonnenaufgang
mehr verpassen.

Wohnen wo andere
ihre Freizeit verbringen.

WWW.FLOW.WIEN

FLOW



Objektnummer: 19285

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,50 m ²
Nutzfläche:	47,40 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	266.000,00 €
Betriebskosten:	96,49 €
Heizkosten:	40,63 €
USt.:	17,36 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Ein Ort der
Ruhe bringt.**

Urbane Flair,
naturnahes Wohnen.

FLOW

WWW.FLOW.WIEN



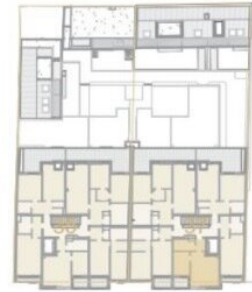
FLOW

Floridusgasse 37
1210 Wien

TOP 11

Geschoss	2 OG
Zimmer	2
Wohnfläche	43,50 m ²
Aussenfläche	3,95 m ²
Kaufpreis	279.900 €
monatliche Kosten	331,58 €
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
Zuckerkindgasse 19
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer notwendiger 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 Wohnungskäufer zunehmend attraktiv. Diese schon fertiggestellte im zweiten Stock liegende sehr hochwertige Wohnung steht ab sofort zum Verkauf. Mit ca. 43,50 m² Wohnfläche, und einer ca. 3,95 m² großer Loggia 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

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 266.000.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 117,97.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell Brutto **EUR. 16,43.-** und die Heizkosten sind aktuell Brutto **EUR. 30,83.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 24.-** im Monat.

Mit Baurechtszins beträgt aktuell **Euro. 130,50.-**

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter 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