

## **Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1210 Wien – Ihr Erstbezug zum Top-Preis!**



**Objektnummer: 19288**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 72,00
<b>Kaufpreis:</b>	194.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,36 €
<b>Heizkosten:</b>	32,12 €
<b>USt.:</b>	13,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

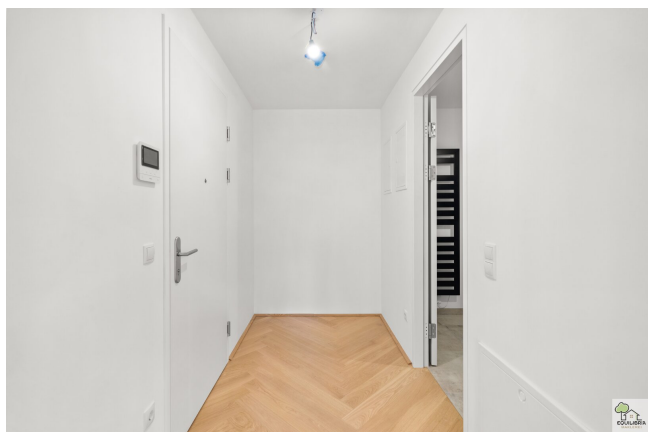
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG



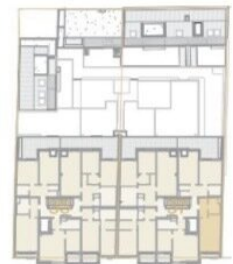
# FLOW

Floridusgasse 37  
1210 Wien

## TOP 10

Geschoss	2 OG
Zimmer	1
Aussenfläche	2,19 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	194.900 €
Monatliche Kosten	256,84 €
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.  
EQUILIBRIA  
IMMOBILIEN  
MÄKLER:IN



## 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. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, und einer ca. 2,19 m<sup>2</sup> 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](http://www.flow.wien)

### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 194.900.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 88,95.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell Brutto **EUR.12,99.-** und die Heizkosten sind aktuell Brutto **24,37.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR.18.-** im Monat.

Mit Baurechtszins beträgt aktuell **Euro. 105.-**

## **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