

**EFFIZIENTES WOHNEN FÜR FAMILIEN! NEUBAU im
GRÜNEN aus 2022!**



Objektnummer: 1885/1733600

Eine Immobilie von TREUWERTH GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,66 m ²
Nutzfläche:	127,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	171,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	586.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.600,61 €
Betriebskosten:	324,83 €
USt.:	32,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

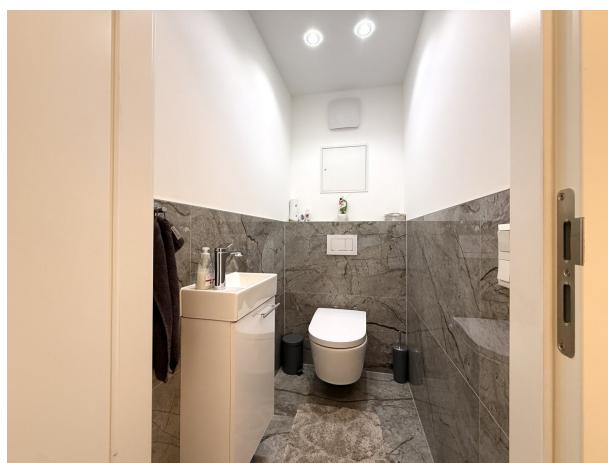


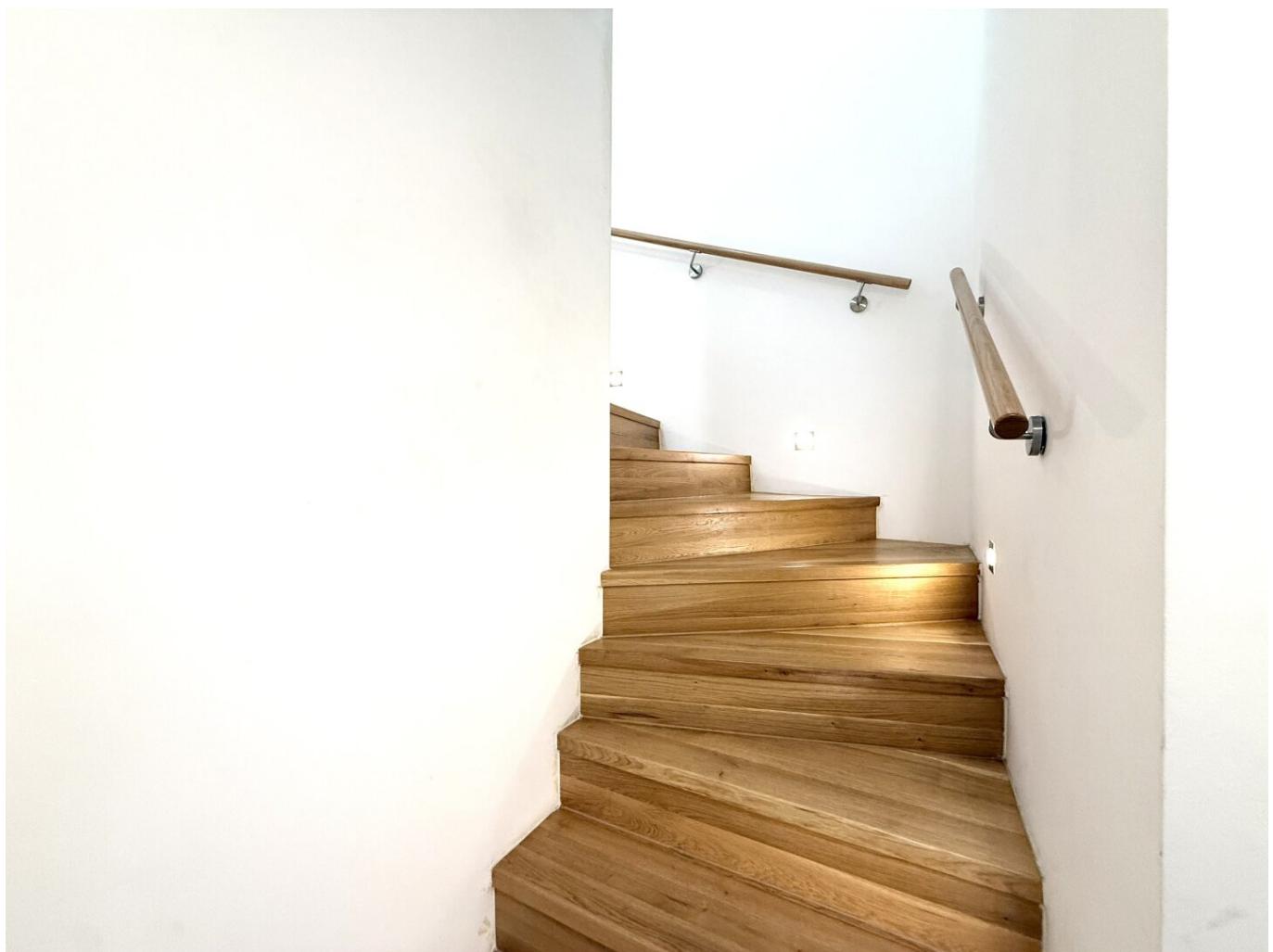
Raffael Rosenmaier, MSc



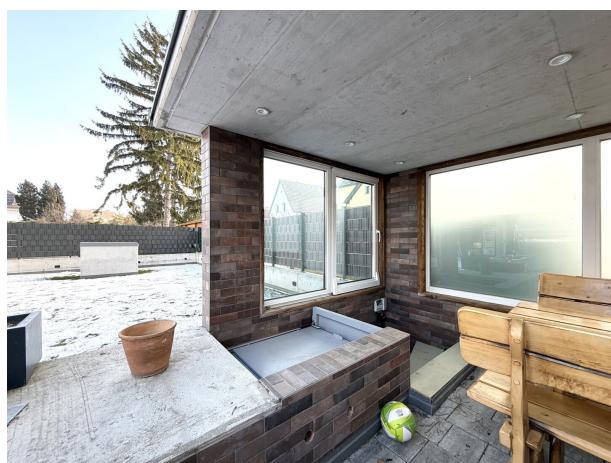




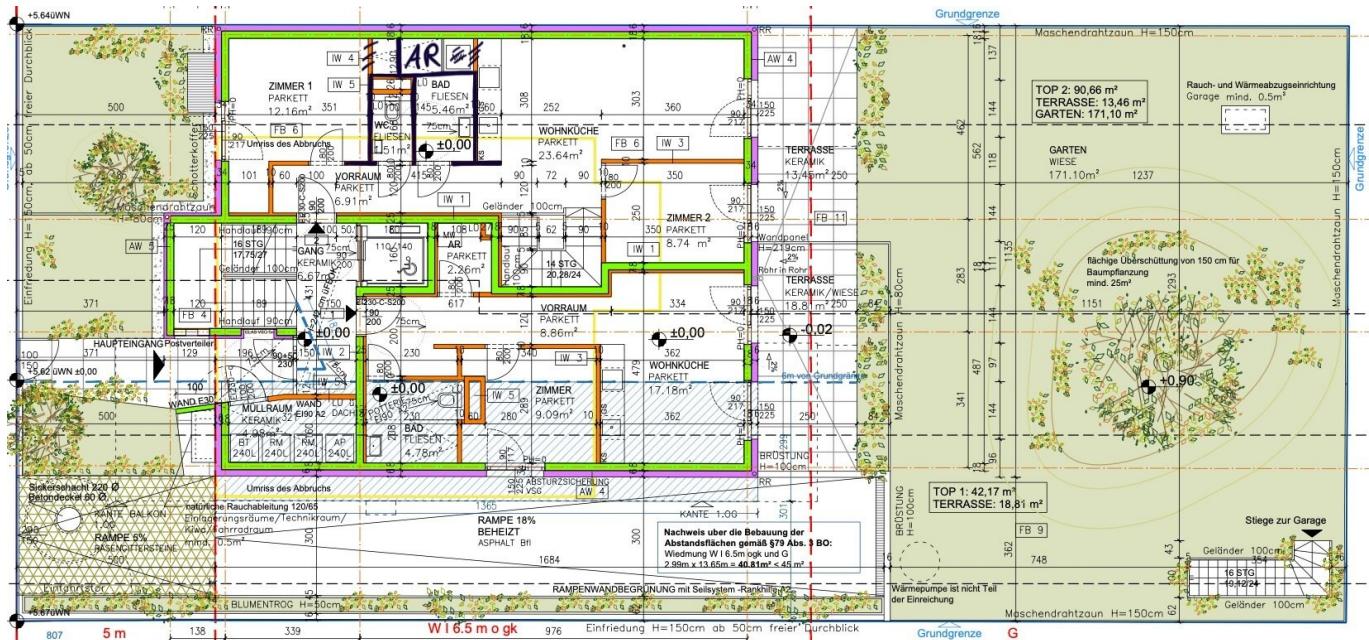




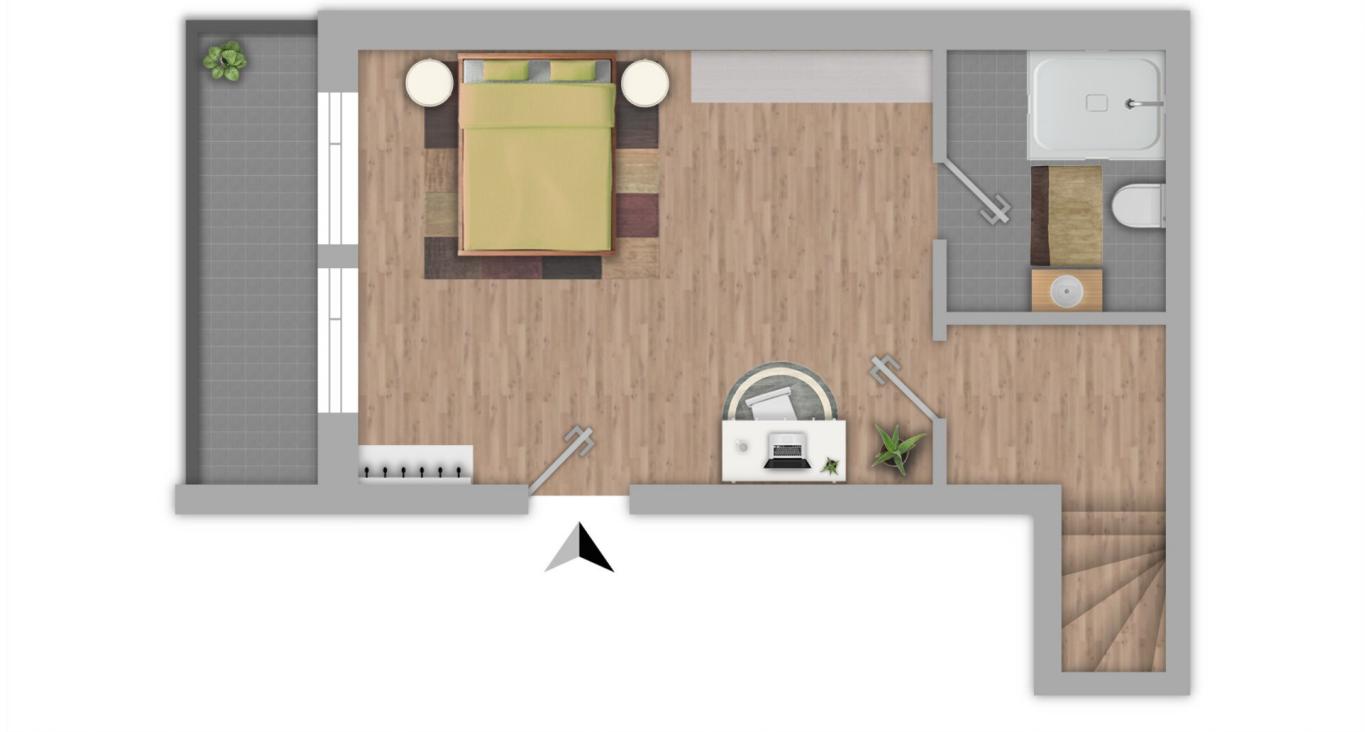












Objektbeschreibung

In einer der ruhigsten und gleichzeitig am besten angebundenen Wohnlagen des 21. Bezirks liegt diese außergewöhnliche Gartenwohnung – eingebettet in ein exklusives Wohnprojekt mit nur sechs Einheiten. Sie steht für alles, was anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer heute suchen: Privatsphäre, hochwertige Ausstattung, Nachhaltigkeit, durchdachtes Design und großzügige Freiflächen.

Erbaut 2022 auf Eigengrund, mit klarer architektonischer Linie und einer ganz besonderen Ausstattung bietet diese Immobilie weit mehr als nur Quadratmeter – sie ist ein Statement für modernes, bewusstes Wohnen.

Hinweis: die Wohnung muss vom Eigentümer vor dem Verkauf noch getrennt werden. Daher stimmt der Plan mit den Fotos nicht zur Gänze überein. Der Plan zeigt den zukünftigen Stand, nach der Wohnungsabtrennung, die Fotos hingegen den aktuellen Ist-Stand. Beim Umbau ist es möglich, im derzeitigen Wohnzimmer auf Wunsch noch ein Schlafzimmer einzuziehen, so wie im beiliegenden Plan ersichtlich. Bei einem Verkauf werden alle Kosten für die Herstellung des Standes wie im Plan ersichtlich selbstverständlich vom Eigentümer übernommen.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Ca. **91 m² Nutzfläche** auf zwei Ebenen
- **Großzügige Außenflächen** (Terrasse + Eigengarten) – großteils südlich ausgerichtet
- **Separater Gästebereich** im Untergeschoss mit eigenem Eingang
- **Hochwertige Küche mit Natursteinplatte, Kochinsel & Speisekammer**
- **Zwei luxuriöse Bäder mit Walk-In-Duschen**, exklusiv verfliesst
- **High-End Dusch-WC von Roca mit Fernbedienung, LED & Fönfunktion**
- **Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Einzelraumsteuerung
- **3-fach-Isolierglasfenster von Internorm + elektrische Raffstores**
- **WK3 Sicherheitstür & DANA Innentüren**
- Optional: **1 oder 2 Tiefgaragenplätze (€ 25.000 /Stk.) mit E-Ladevorbereitung**

- **PV-Anlage am Dach, Fahrradraum & Lift**
- **Nur 6 Einheiten im Haus – absolut privat und hochwertig**

Wohnen mit Gefühl – Raum für Menschen, die mehr erwarten

Diese Wohnung empfängt Sie mit einem eleganten Vorräum, maßgefertigten Einbaumöbeln und einem durchdachten Grundriss. Im Erdgeschoß befindet sich das Wohnzimmer und auf Wunsch auch ein Schlafzimmer, welches wie im Plan ersichtlich errichtet werden kann. Ein erstes hochwertig ausgestattetes Bad mit Walk-In-Dusche und WC liegt ebenfalls im Erdgeschoß.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der **große Wohn-Essbereich**, lichtdurchflutet, großzügig und mit direktem Zugang zur Terrasse und dem großen Garten. Die offene Küche mit Insel und versteckter Speisekammer ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Designhighlight.

Das Untergeschoss – eigener Bereich mit vielen Möglichkeiten

Der **separate Gästebereich mit eigenem Zugang** im Souterrain bietet ca. **33 m² zusätzliche Fläche**, bestehend aus einem großen Raum und einem eigenen Badezimmer mit WC. Perfekt für Gäste, Au-pair, Homeoffice oder ruhige Hobbys – **vollwertig nutzbar und völlig unabhängig vom Hauptraumkonzept**. Belichtet wird dieses durch eine Oberlichte im vorgelagerten Lichthof - so hat man selbst im Souterrain tagsüber etwas Tageslicht.

Lage & Lebensqualität – das Beste aus Stadt & Natur

Die Wohnlage in Großjedlersdorf zählt zu den **nachhaltig beliebtesten Wohngegenden Floridsdorfs**: ruhig, grün, familienfreundlich – und gleichzeitig mit exzellenter Anbindung an das Wiener Zentrum.

Öffis & Anbindung:

- Straßenbahn 30 & 31 – direkt in die City
- Buslinien 36A & 36B
- S-Bahn & U6 in Floridsdorf
- A22 Donauuferautobahn in wenigen Minuten erreichbar

Nahversorgung:

- Billa, Hofer, Eurospar
- Apotheken, Ärzte, Banken, Drogerien
- Kindergärten, Volks- & Mittelschulen, Musikschule

Freizeit in Gehweite:

- Marchfeldkanal, Alte Donau & Donauinsel
- Golfclub Marco Polo
- Allanpark, Aupark Jedlesee
- Sportanlage Marco Polo

Kaufpreis & Nebenkosten

- Kaufpreis Wohnung: **EUR 860.000**
- Garagenplätze: je € 25.000 (optional)
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtung: 1,5 % zzgl. 20 % USt
- Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanziierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren

Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap