

**FAMILIENTRAUM mit großem GARTEN! Neubau aus 2022 -  
auf Eigengrund!**



**Objektnummer: 1885/1733599**  
**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	174,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	174,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.933,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	475,93 €
<b>USt.:</b>	47,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc

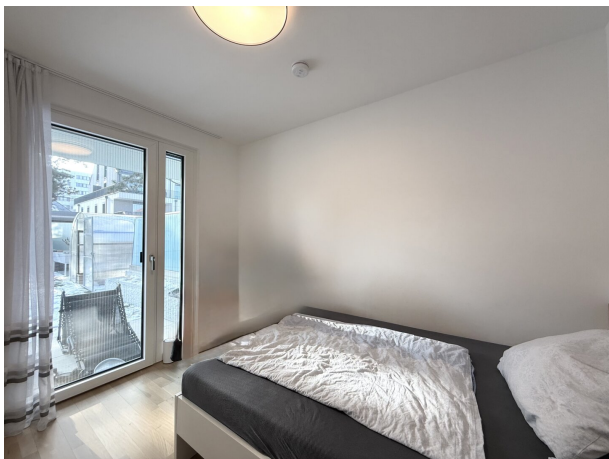












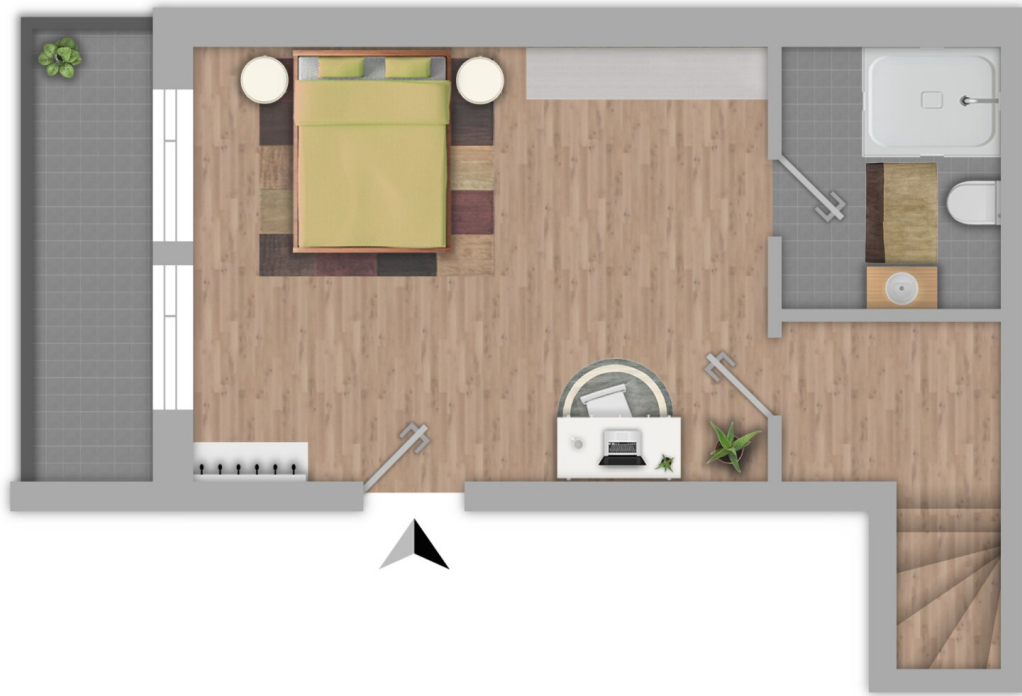












## Objektbeschreibung

In einer der ruhigsten und gleichzeitig am besten angelegenen 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.

### Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Ca. 134 m<sup>2</sup> Nutzfläche** auf zwei Ebenen
- **Über 200 m<sup>2</sup> Außenflächen** (Terrasse + Eigengarten) – südlich ausgerichtet
- **Separater Gästebereich** im Untergeschoss mit eigenem Eingang
- **Hochwertige Küche mit Natursteinplatte, Kochinsel & Speisekammer**
- **Zwei luxuriöse Bäder mit Walk-In-Duschen**, exklusiv verflies
- **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 Vorraum, maßgefertigten Einbaumöbeln

und einem durchdachten Grundriss. Zwei kompakte Zimmer (ca. 9 und 10 m<sup>2</sup>) eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsraum. Ein erstes hochwertig ausgestattetes Bad mit Walk-In-Dusche und WC liegt ebenfalls gleich im Eingangsbereich.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der **39 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich**, lichtdurchflutet, großzügig und mit direktem Zugang zur Terrasse. Die offene Küche mit Insel und versteckter Speisekammer ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Designhighlight.

Über einen weiteren Flur erreichen Sie das **Hauptschlafzimmer mit eigenem Gartenzugang** sowie das zweite Bad – edel verflies, mit großzügiger Dusche.

## **Das Untergeschoss – eigener Bereich mit vielen Möglichkeiten**

Der **separate Gästebereich mit eigenem Zugang** im Souterrain bietet ca. **33 m<sup>2</sup> 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 ein bisschen 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 Jedlese
- 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 finanzierenden 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