

**\*PERFEKT FÜR ANLEGER\* 1-Zimmer-Wohnung im  
Wohnpark Donau mit Balkon**



**Objektnummer: 6352/2601**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedleseer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A++ 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	88,47 €

## Ihr Ansprechpartner

### K AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















**Der WohnPark Donau befindet sich in bester Wohnlage im aufstrebenden 21. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Donaueiseln, mit schönem Blick auf den Kaltenberg und fabelhafter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.**

**WOHN  
PARK  
DONAU**



**URBANE WOHNRÄUM  
IN SCHÖNER GRÜNHELGEBUNG**

Die hervorragende Lage des WohnPark Donau in einer der grünen Bezirke Wiens könnte nicht besser sein. Denn im Ortsteil zwischen dem Kaltenberg und der Donaueiseln sind die Grünanlagen nicht nur wunderschön, sondern auch sehr gut erreichbar. So kann man die meisten Bewegungen ohne Auto erledigen, die Vorteile des öffentlichen Verkehrs im Metro-Netz, das hier die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz darstellt, in hervorragender Weise genießen. Darüber hinaus befindet sich das Shopping Center Nord (SCN) ganz in der Nähe mit 15 Geschäften und mehr.



## Objektbeschreibung

Mit folgendem Link gelangen Sie zur Online-Besichtigung des Objektes:

<https://storage.justimmo.at/file/ineqKModv2GGdQQ7D7UtPK.mov>

Diese charmante und lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung in Floridsdorf befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und ihre hervorragende Lage. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Die Wohnung bietet ein gemütliches Wohn- und Esszimmer samt Einbauküche, eine Schlafnische, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Über den Wohnbereich ist der Balkon zugänglich. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Auch für Anleger ein toller Investment-Tipp, insbesondere durch die niedrigen Betriebskosten. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten, neuwertigen Zustand.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, wie etwa ein Billa-Supermarkt, befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, sodass Sie bestens angebunden sind. Schule und Kindergarten sind wenige Meter entfernt.

### Highlights auf einen Blick:

- Helle, freundliche 1-Zimmer-Wohnung
- Praktische Wohnflächenaufteilung
- Sehr gute Lage in Bezirk - Floridsdorf
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in Gehweite

Diese Wohnung ist die perfekte Gelegenheit für alle, die ein kompaktes Zuhause in einer beliebten Wohngegend suchen. Die Betriebskosten samt Rücklage belaufen sich auf nur 88,47 Euro pro Monat.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 660

1090967.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap