

## Beste Lage - Wunderschönes Haus im 21. Bezirk



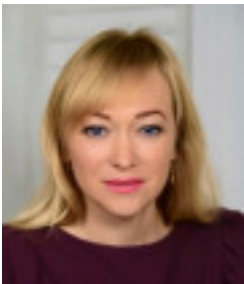
**Objektnummer: 11171**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	709.900,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	420,00 €

## Ihr Ansprechpartner

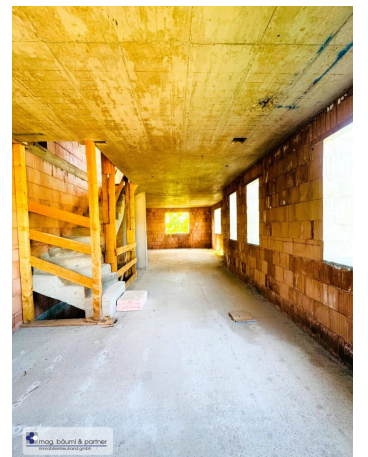


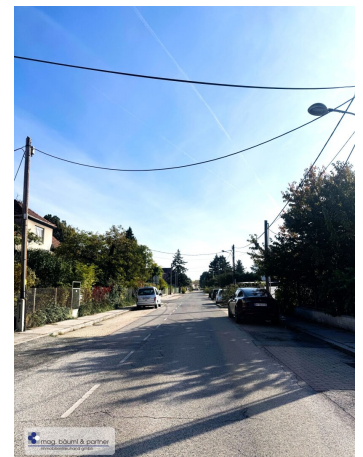
### **Mag. Nataliia Enzminger**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 907

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



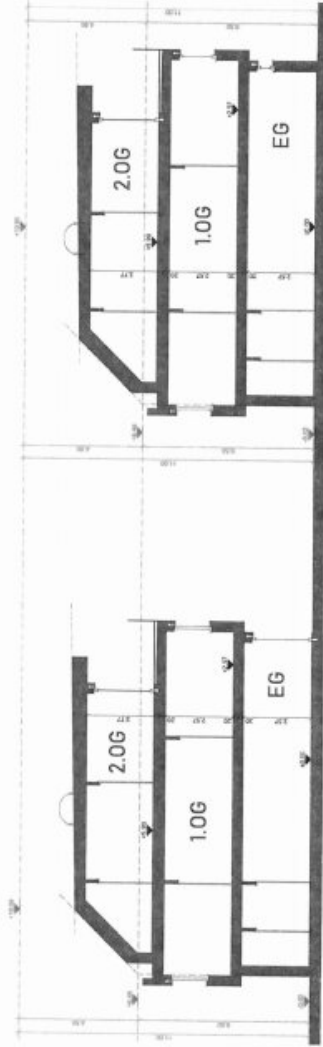


## VERKAUFSUNTERLAGEN



Plan

# Systemschnitt



Datum: 15.04.2024

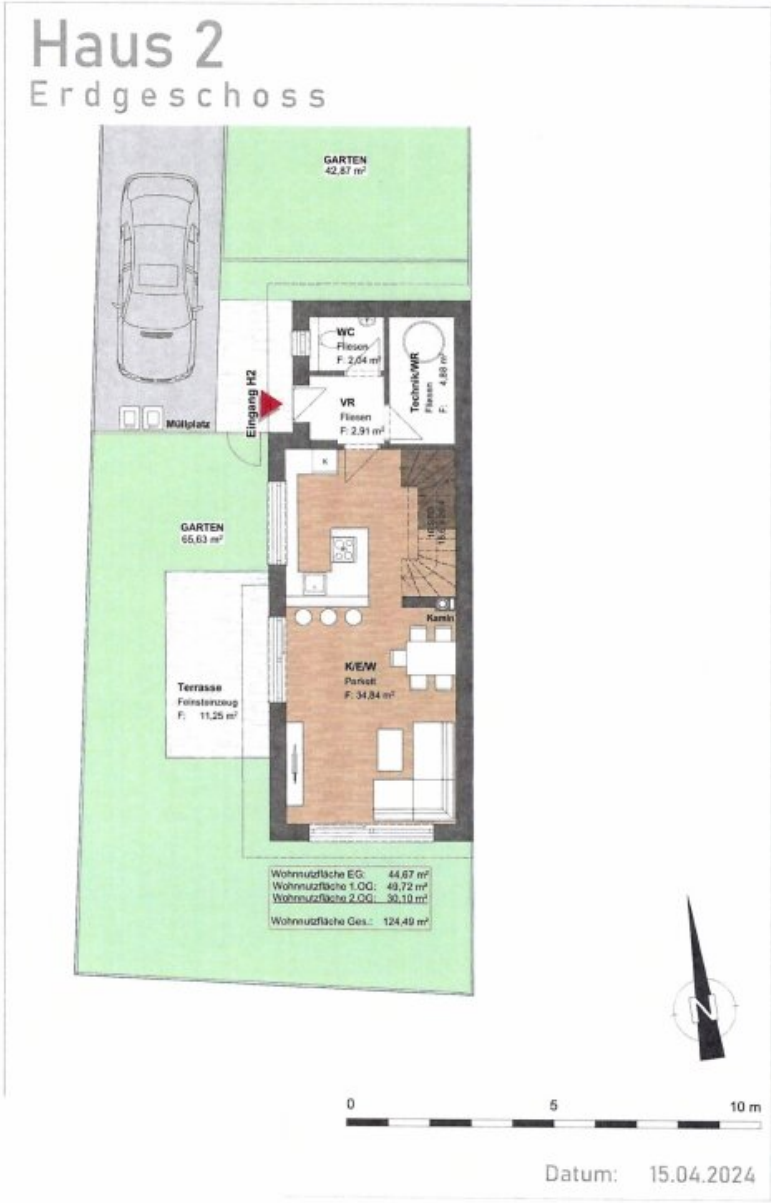


mag. bäuml & partner  
immobilitentreuhand gmbh

Plan

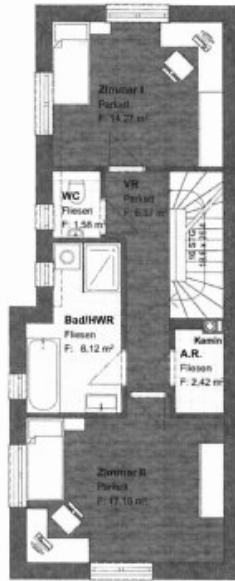


Plan



# Haus 2

1. Obergeschoss

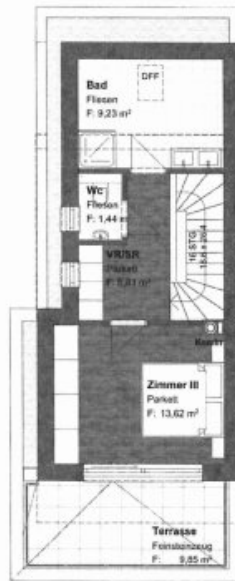


Datum: 15.04.2024

Plan

# Haus 2

## 2. Obergeschoss



Datum: 15.04.2024



mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten: - Haus 2

- Erstbezug
- Garten
- Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise
- Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe
- Inkludierte Beschattung mit Rollläden elektrisch (Raffstore bei Terrassentüre EG)
- Außergewöhnliche Architektur mit intelligentem Grundriss
- zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. OG als Sonderwunsch möglich
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)
- Platz für einen KFZ Abstellplatz
- Grünruhelage
- Terrasse mit Außenwasseranschluss
- Feinsteinzeugboden Großformat auf Terrasse

- Barrierefreie Dusche sowie Badewanne
- Abstellraum
- Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast (Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik)
- Gegensprechanlage plus Elektrischer Türöffner
- nachhaltige und ökologische Bauweise mit 38er Ziegel - gedämmt
- Dachterrasse

## **Lage:**

Das Haus befindet sich in einem der schönsten Viertel in Floridsdorf, welches als Erholung und Wassersportgebiet sehr beliebt ist. Unmittelbare Nähe der Donau und Alten Donau, sowie Donauinsel, Strandbad und Donaupark ermöglicht eine vielseitige Freizeitgestaltung. Jedoch, die idyllische Wohngegend schließt nicht die Vorteile einer Großstadt aus. Mittels naheliegenden U-Bahnlinien U1 und U6 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum!

## **Beschreibung:**

Die Fertigstellung des Hauses wird ab Kaufvertragsunterzeichnung ca. 4-5 Monaten dauern. Das Haus bleibt momentan unfertig, weil wir dem Käufer freien Spielraum für die Hausplanung geben wollen.

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 749.900,--**

**Kaufpreis belagsfertig € 709.900,--**

**Bauzins mtl. € 420,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap