

## NEUBAUWOHNUNG IN TOLLER LAGE



**Objektnummer: 984**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

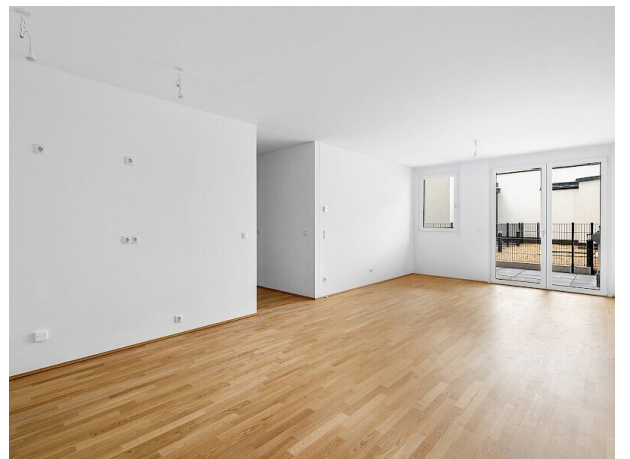
## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Real Estate GmbH  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

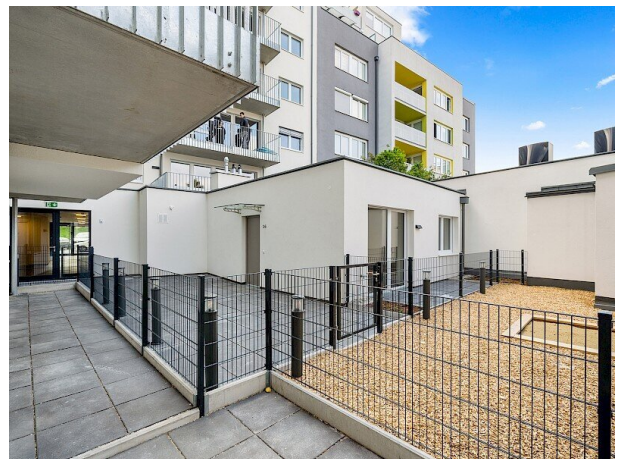
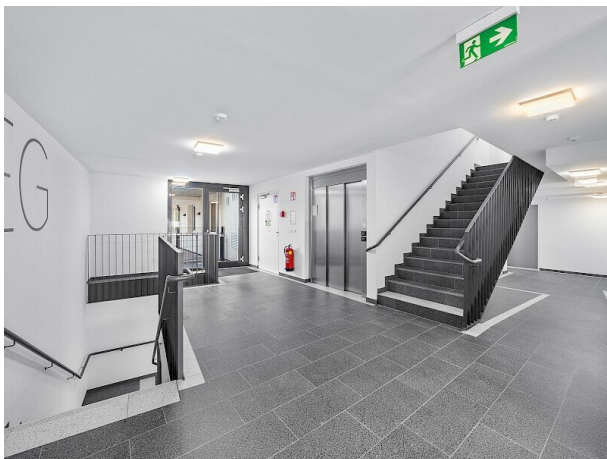
T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

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









**3 Zimmer Wohnungen:**

TOP 1 – EG (verfügbar sofort)

Wohnfläche 74,07m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

Terrasse: 20,40m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 369.000



## Verfügbare Eigentumswohnungen

	Lage	Zimmer	Terrasse/ Balkon	m <sup>2</sup> WNFL	verfügbar	Kaufpreis
TOP 1	EG	3	20,40	74,07	sofort	€ 369.000
TOP 53	2.DG	2	15,57	91,66	sofort	€ 498.000
TOP 54	2.DG	2	19,77	61,26	sofort	€ 397.000
TOP 14	1.OG	3	24,58	75,86	sofort	€ 425.000
TOP 43	5.OG	3	25,49	59,94	sofort	€ 359.000
TOP 13	1.OG	3	-	65,28	01.08.2026	€ 299.000
TOP 50	1.DG	3	43,77	71,46	01.08.2026	€ 438.000
TOP 51	1.DG	3	6,84	61,91	01.08.2026	€ 359.000



## Objektbeschreibung

Im 21. Bezirk nahe Floridsdorf wurden 55 neue Wohnungen - teilweise mit Freiflächen errichtet. Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung und Bauqualität (**STRABAG**) sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind. Das Eckwohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschossen und zwei Dachgeschossen und sind alle mittels behindertengerechten Personenaufzügen erreichbar.

### FACTS:

- Nur noch wenige Wohnungen verfügbar
- Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen
- 5 Mietapartment im Erdgeschoss
- 31m<sup>2</sup> bis 92m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-3 Zimmer Wohnungen
- tlw. mit Balkon oder Terrasse
- Tiefgaragenplätze
- Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
- Alle Wohnungen inkl. Kühlfunktion (Wärmepumpe)
- Modernes Duales Heizsystem/Anlagencontracting
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Brennwertgerät

- Tiefgarage
  
- **Generalunternehmer STRABAG AG**

Die Infrastruktur in der Umgebung ist als sehr gut zu bezeichnen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung: (ca. 5 Min Gehminuten entfernt)

WIEN FLORIDSDORF BAHNHOF: S1, S2 und S3

U-BAHN STATIONEN: U6 Floridsdorf

FLORIDSDORFER MARKT: Straßenbahnlinie 30

Baujahr: 2022

Ausstattung:

Fertigparkettböden Eiche, geklebt verlegt

Parkett in gesamter Wohnung, mit Ausnahme von Bad und WC

Weißer Innentüren mit glattem Türblatt, Stahlzarge weiss, Chrombeschlag

großflächige Designfliesen im Bad und WC aus Feinsteinzeug

Badezimmer inkl. Weißwaren (Keramik)

Armaturen Ideal Standard oder Gleichwertiges

Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad

Stromanschluss für Beleuchtung auf jeder Terrasse/Balkon

Zentralheizung mittels Wärmepumpe und Brennwertkessel (Gas) (Anlagencontracting)

Raumkühlung (Temperierung über Fußboden) mittels Wärmepumpe

Wohneinheitenbezogene Abrechnung von Kalt-/Warmwasser und Heizung

Vorbereitung für außenliegende Beschattung

Gegensprechanlage mit E-Öffner für Eingangsportal im Erdgeschoss

Balkon- und Terrassenflächen mit Betonbelag

Fenster- und Terrassentüren aus Kunststoff weiss (3-fach Isolierung)

Wohnungseingangstüre als Sicherheitstüre (WK2)

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Garage mit 23 Stellplätzen

Personen Lift

## **MODERNE, ENERGIEEFFIZIENTE LÖSUNG FÜR DAS**

### **HEIZ- und KÜHLSYSTEM**

ENGIE Energie entwickelt für das Projekt das Energieversorgungskonzept und setzt es sicher um. Von der Konzipierung und Planung über die Errichtung bis hin zu Betrieb der Wärme- und Kälteanlagen bietet ENGIE Komplettlösungen für eine effiziente Energieversorgung. Als Hauptheizung fungiert die Luft-Wasser-WÄRMEPUMPE. Zu Spitzenzeiten wird die Zentrale durch ein Gasbrennwertgerät unterstützt.

Das innovative Contracting-Konzept bedeutet, dass ENGIE Energie GmbH die neue Kühl-

bzw. Wärmeanlage errichtet. Diese Investitionskosten werden vorab von ENGIE Energie GmbH übernommen. ENGIE verrechnet die getätigten Investitionskosten sowie die gelieferte Wärme und Kühlung. Dabei übernimmt ENGIE Energie GmbH den Betrieb sowie die Wartung und Instandhaltung der Anlagen, damit eine sichere Kälte- und Wärmelieferung gewährleistet ist.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne den WÄRMEENERGIELIEFERVERTRAG von ENGIE Energie GmbH.

Die Vorteile dieser modernen Anlage sind neben der Übernahme des Betriebsrisiko auch die Instandhaltung über Fernüberwachung und 24 Std. Hotline.

## **ANLAGEN-CONTRACTING ENGIE ENERGIE GMBH**

### **I H R E V O R T E I L E**

Effiziente Komplettlösung über den gesamten Lebenszyklus der Anlage

Übernahme der Betriebsrisiken während der gesamten Laufzeit

Einsatz moderner und innovativer Technik

Wärmepumpe und Gasbrennwertgerät

Verlässlicher Service und Instandhaltung mit Fernüberwachung

24-Stunden Störhotline

Kontinuierliches Monitoring der Energieeffizienz der Anlage

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Real Estate GmbH keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap