

**Exklusive Einfamilienhäuser, mit Südgarten in Ruhelage
und DG-Terrassen Apartment - in Ziegelmassivbauweise**



Visualisierung

Objektnummer: 1858/10278

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	182,19 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	119,78 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.129.578,00 €
Kaufpreis / m²:	6.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien







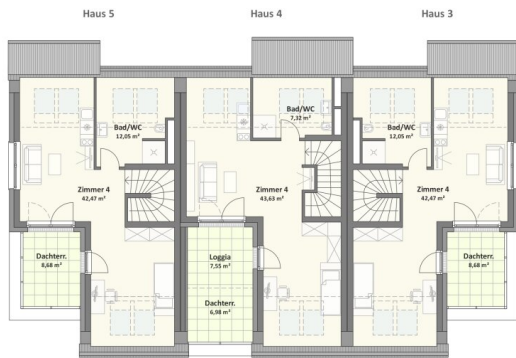
Einfahrt

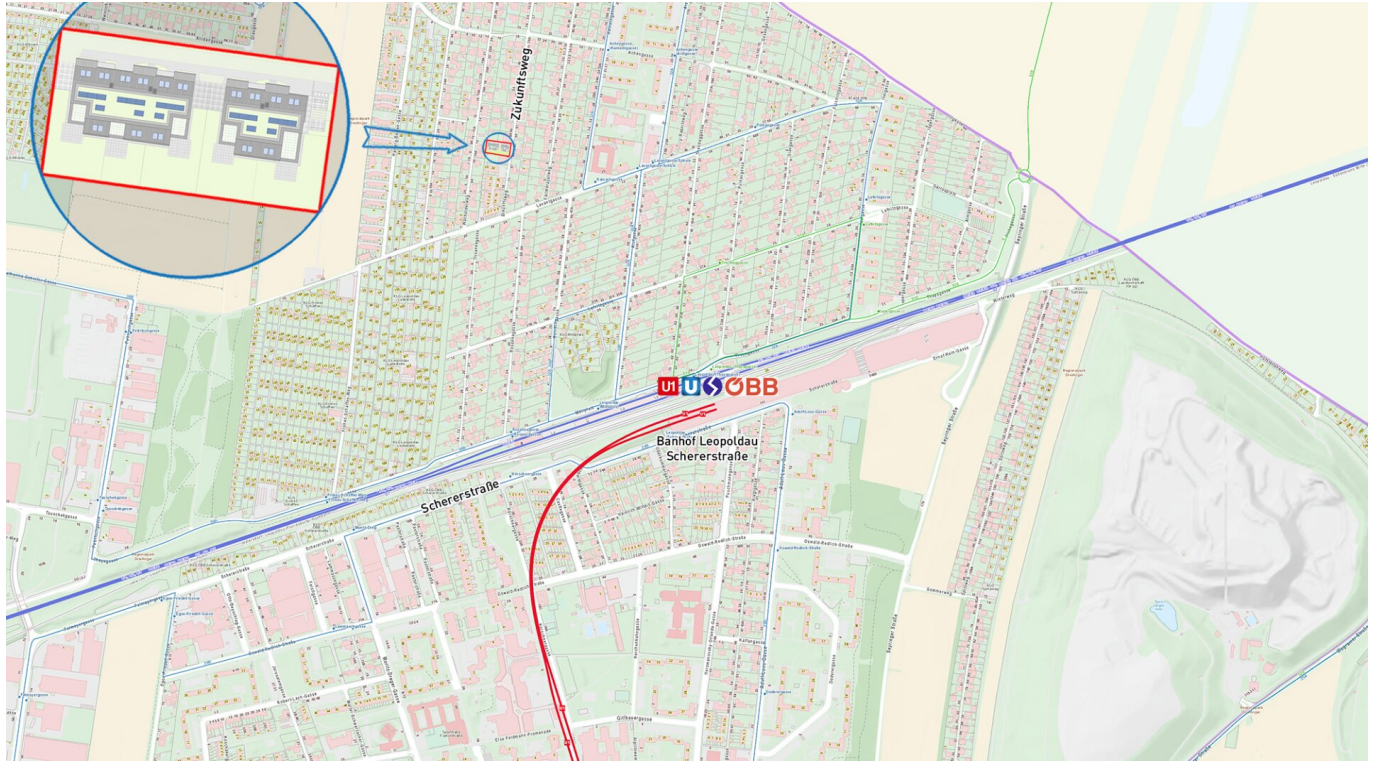
Zukunftsweg

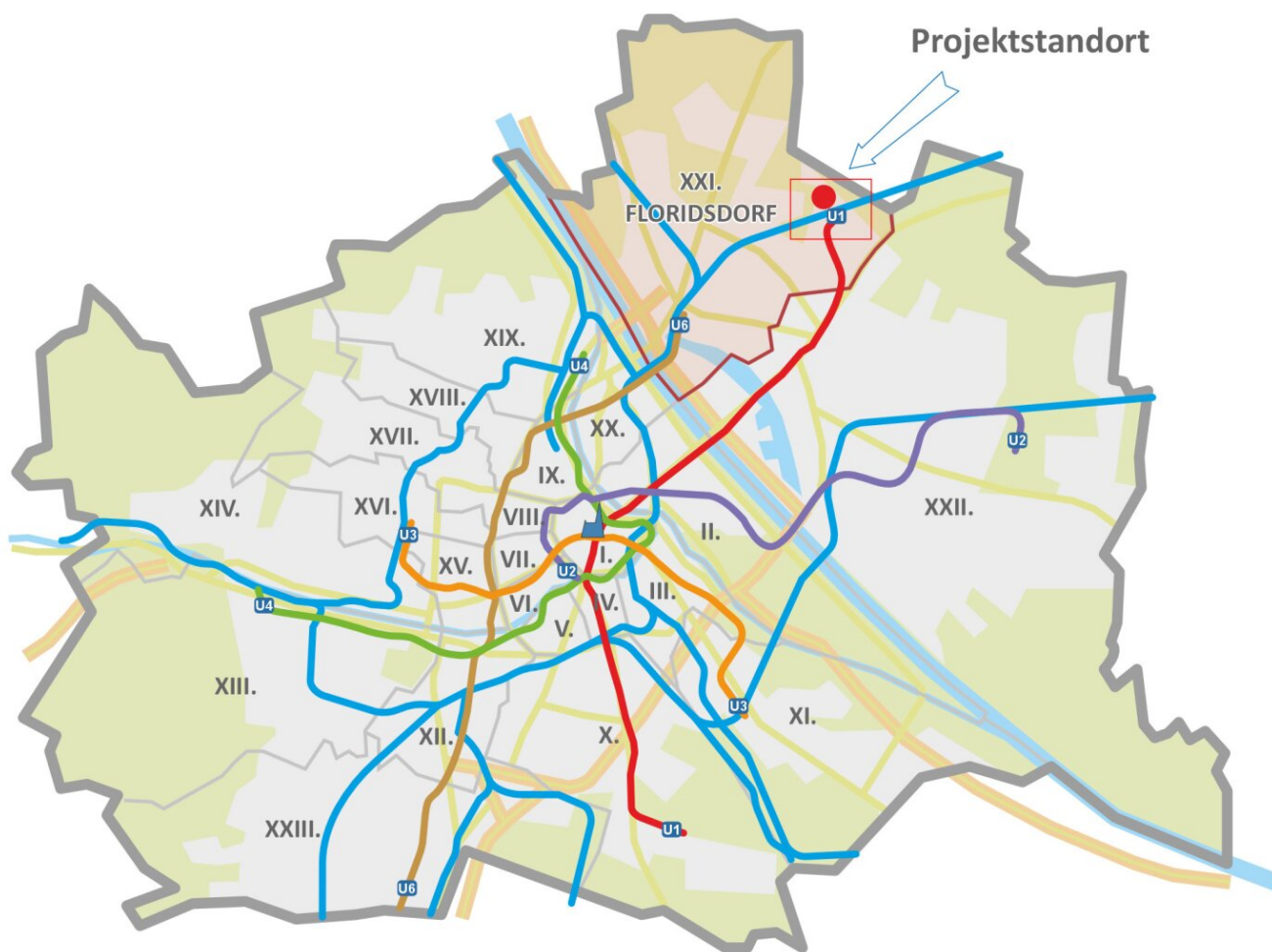
0 10m

Erdgeschoß









Verkaufspreisliste inkl. Flächenaufstellung - Projekt "FUTUR LIVING" 1210 Wien, Zukunftsweg 70									
Haus	EG/1. Stock	DG	Gesamt	Terrasse EG	Terrasse DG	Garten	Garage	Verkaufspreis	VK pro m ²
	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	EURO	EURO
Haus 1	130,30	51,89	182,19	14,00	14,54	119,78	16,05	€ 1 129 578,00	€ 6 200,00
Haus 2	136,23	53,34	189,57	14,00	8,68	101,65		€ 1 175 334,00	€ 6 200,00
RESERVIERT Haus 3	136,23	53,34	189,57	14,00	8,68	101,65		€ 1 175 334,00	€ 6 200,00
Haus 4	129,50	51,89	181,39	14,00	7,55	47,39	16,05	€ 1 124 618,00	€ 6 200,00
Haus 5	136,23	53,34	189,57	14,00	8,68	106,94		€ 1 175 334,00	€ 6 200,00

Objektbeschreibung

Wohnen mit Qualität und Freiraum in Floridsdorf

Im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf entsteht am Zukunftsweg ein exklusives Neubauprojekt, der Amadeus Bauträger GmbH, in absoluter Grünruhelage. Hier wird modernes Wohnen, hochwertige Bauweise und durchdachte Architektur auf ideale Weise vereint.

Das Projekt umfasst insgesamt fünf Einheiten und richtet sich an Menschen, die besonderen Wert auf qualitative Wohnkonzepte für Familien oder Wohnen mit integriertem Homeoffice, legen. Die Nutzflächen von jeweils über 180 m² bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die großzügigen Freiflächen, wie die südseitig orientierten Gärten und Terrassen sowie das Dachterrassen Appartement verleihen den Häusern ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Ein Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung

Die durchdachte Architektur überzeugt durch klare Linien, großzügige Glasflächen und lichtdurchflutete Räume. Jedes Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit insgesamt fünf oder sechs hellen Wohnräumen ausreichend Platz.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit direktem Gartenzugang

Bereits beim Betreten der Häuser wird die offene Gestaltung spürbar. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses, überzeugt mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich inklusive offener Küche und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Die großzügige Glasschiebetüre bietet den Zugang zum südseitigen Garten. Die Ausrichtung sorgt dafür, dass die Sonnenstrahlen bis in die Abendstunden genossen werden können.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein geräumiger Flur, ein Technikraum mit ausreichend Stauraum für den Alltag, sowie ein WC.

Ein besonderes Komfortmerkmal bieten Haus 1 und Haus 4, bei denen der Wohnbereich direkt von der eigenen Garage aus betreten werden kann.

Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie

Im Obergeschoss befinden sich drei separat begehbare Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ergänzt wird diese Ebene durch, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC. Haus 2,

3 und 5 bieten zusätzlich noch einen separaten Abstellraum.

Dachgeschoss – Das besondere Highlight des Projekts

Ein absolutes Highlight dieses Projekts ist das Dachgeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnbereich, welcher auch auf zwei Räume teilbar ist, ein Badezimmer mit WC sowie eine Dachterrasse.

Dank der intelligenten Planung kann dieser Bereich ideal als Einliegerwohnung genutzt werden – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Jugendliche oder als exklusiver Arbeits- und Rückzugsbereich.

Hochwertige Bauweise & nachhaltige Ausstattung

- Ziegelmassiv Bauweise
- Raffstores
- Photovoltaik
- Klimavorbereitung im DG
- Energieeffiziente Fußbodenheizung/Wärmepumpe, mit Kühlfunktion
- Neueste Fenstertechnologie Internorm – Kunststoff/Aluminium – KF520

Lage – Lebensqualität in 1210 Wien

Der Zukunftsweg befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Floridsdorf, einem der gefragtesten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In der Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten

- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Öffentliche Verkehrsanbindungen (U-Bahn, Bus, Schnellbahn, ÖBB)
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Hervorragende Verkehrsanbindung

Die Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld macht dieses Projekt besonders attraktiv für Familien und Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität.

Vorverkauf gestartet

Der Baustart der Häuser erfolgt in Kürze. Das Projekt befindet sich ab sofort im Vorverkauf.

Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt gemäß den Bestimmungen des österreichischen Bau trägervertragsgesetzes (BTVG) – für eine gesetzlich abgesicherte Abwicklung und entsprechenden Schutz der Käufer.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig Ihre Wunschimmobilie in diesem hochwertigen Neubauprojekt zu sichern.

Die Preisliste und die jeweiligen Größenangaben und die Verfügbarkeit finden Sie in diesem Exposé.

Für detaillierte Informationen, Grundrisse oder persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Kaufkonditionen

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. zu verrechnen.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap