2 Zimmer mit Freiraum – Balkon & Loggia! - Provisionsfrei!



Objektnummer: 300692

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,05 m²
Nutzfläche:	41,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	263.500,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Heiser

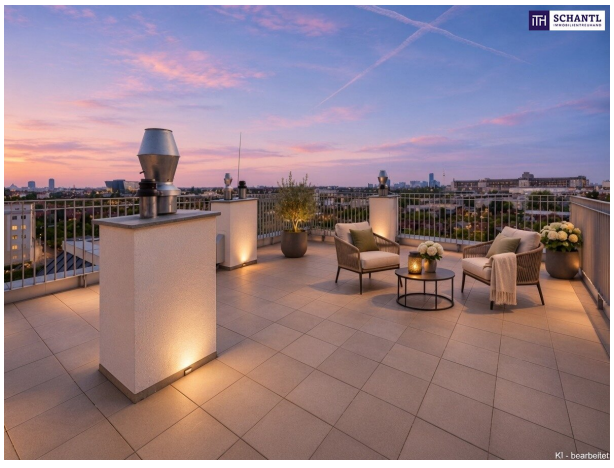
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

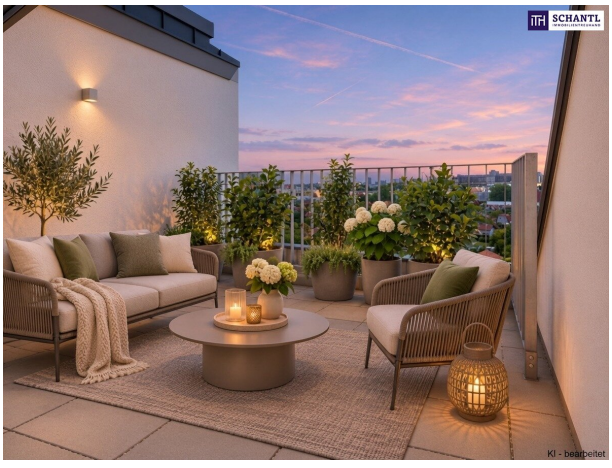

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 13 | Wohnfläche **38,05 m²**

Objektbeschreibung

AM DONAUFELD

Im 21. Bezirk von Wien entstehen 30 provisionsfreie moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die für jedes Bedürfnis die passende Lösung bieten. Mit großzügigen 2 bis 4 Zimmer Wohnungen, die eine Fläche von 35m² bis 93m² abdecken, ist für jedes Wohnbedürfnis das Richtige dabei. Weiters stehen 12 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

In ruhiger Lage in Floridsdorf mit guter Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Profitieren Sie von hoher Lebensqualität in einem Bezirk mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Alte Donau und Donauinsel, Grünflächen und zahlreichen Nahversorgern. Ob Spaziergänge in den grünen Oasen von Floridsdorf oder Ausflüge in die Umgebung – Erholung ist garantiert.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens – mit hohem Wohnkomfort und einer sicheren Investition in Ihre Zukunft.

Erdgeschoss, ca. 38,05 m² Wohnfläche, 2 Zimmer und ca. 4,4m² private Außenflächen: Diese großzügige Neubauwohnung ist ideal für Paare mit Platzbedarf oder alle, die modernes Wohnen mit einem eigenen Garten verbinden möchten.

Das Herzstück bildet die rund **17,06 m² große Wohnküche** mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Insgesamt stehen ca. **2,56 m² Balkonfläche** sowie eine rund **1,84 m² große Loggia** zur Verfügung – ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge.

Komplettiert wird die Wohnung durch ein großzügiges Badezimmer, einem **separaten WC-Bereich**, einen praktischen Abstellraum sowie gut nutzbare Vorräume. Eichenparkett, Fußbodenheizung und die energieeffiziente Wärmeversorgung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick:

- **ca. 38,05 m² Wohnfläche**

- großzügige Wohnküche mit ca. **17,06 m²**
- insgesamt ca. **4,40 m² Außenfläche**
- großzügiges Badezimmer
- **separater WC-Bereich**
- praktischer Abstellraum
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- komfortable **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente Versorgung über **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Keller-/Einlagerungsabteil
- Fahrradabstellraum
- Lift im Gebäude

Kaufpreis: € 263.500,-

Die im Exposé gezeigten Bilder sind **Symbolbilder aus anderen Projekten desselben Bauträgers und dienen ausschließlich der Veranschaulichung; Abweichungen sowie Änderungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort zu zeigen!

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <1.500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap