# ANLEGER/EIGENNUTZER! RUHIGER NEUBAU
# 2-Zimmer-ERSTBEZUG mit Loggia im 3. OG! Top 1/20



**Objektnummer: 4976/1398**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien,Floridsdorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,32 m² |
| **Nutzfläche:** | 49,62 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,57 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 268.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.401,05 € |
| **Betriebskosten:** | 115,12 € |
| **USt.:** | 11,51 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten













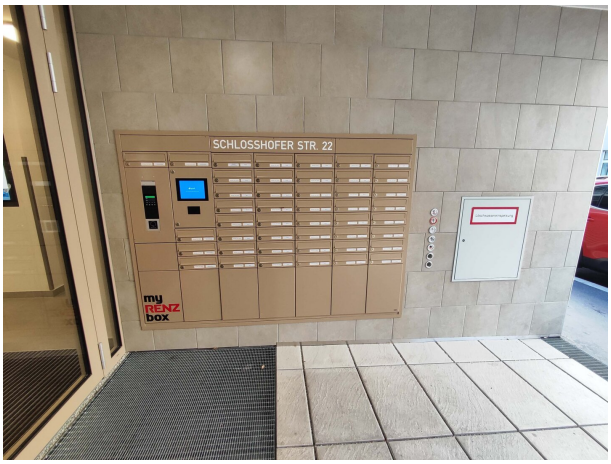



EG

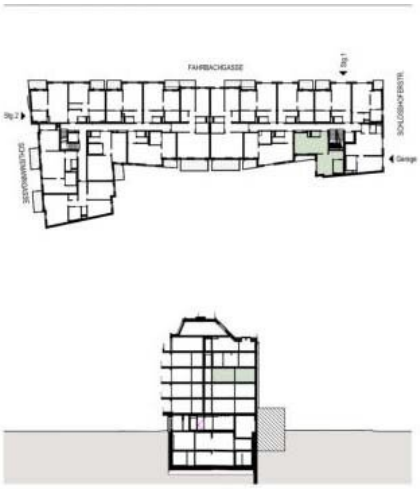

Jugendspielraum






SCHLOSSHOFER STR. 22
my
RENZ
box




# TOP 20 — Stiege 1

## 3. OBERGESCHOSS — 2 ZIMMER

| | | |
|---|---|---|
| Wohnnutzfläche<br>(inkl. Loggia) | ca. | 46,32 m² |
| Loggia | ca. | 3,30 m² |
| Einlagerung | ca. | 1,57 m² |
| Raumhöhe | ca. | 2,52 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. | 2,30 m<br>(wenn nicht anders angegeben) |

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | FPH | Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle) |
| AR | Abstellraum | | |
| BHK | Badezimmerheizkörper | RR | Regenfallrohr |
| DL | Durchgangslichte | RH | Raumhöhe |
| EV | Elektroverteiler | SR | Schrankraum |
| FBHV | Fussbodenheizungsverteiler | VR | Vorraum |
| LV | Leerverrohrung für autom.Türoffner | TA | Taster für autom.Türoffner |

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

0236-VP-1.20 | 07.08.2024

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer kompakten Balkonwohnung, die Ihnen das Beste aus urbanem Wohnen und naturnaher Lebensqualität bietet. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 1. Liftstock überzeugt nicht nur durch ihren modernen Erstbezug, sondern auch durch einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Mit einer Fläche von ca. 46,3 m² verteilt auf 2 Zimmer und Nebenräume, bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die offene Gestaltung und die großen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die zentrale Heizungsanlage (Fußbodenheizung mittels Fernwärme) für eine wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet.

**Kaufpreis für Anleger: € 268.000,-- Netto + UST.**

**Diese Wohnung eignet sich auch ideal für Eigennutzer. Der Kaufpreis beträgt für Eigennutzer € 296.500-!**

**Wohnungsbeschreibung Stiege 1 - TOP 20 mit ca. 46,30 m² Wohnfläche plus Loggia befindet sich im 3. Liftstock:**

**Räumlichkeiten:**

Wohnküche (ca. 22 m²)  mit Zugang zum Schlafzimmer und zum Balkon, Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit Zugang zum Badezimmer, Badezimmer (ca. 5 m²) mit bodenebener Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, extra WC (ca. 1,5 m²), Loggia (ca. 3,3 m²) SüdOst - HOFSEITIGE RUHELAGE

**AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkettböden aus Österreich
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender Sonnenschutz

- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung - App
- Photovoltaikanlagen am Dach für die Allgemeinflächen
- Gemeinschaftsraum für alle Bewohner
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen ermöglicht, sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen mühelos zu erreichen.

**ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUSSLÄUFIG IN WENIGEN MINUTEN ERREICHBAR:**

- U6-Station Floridsdorf, Bahnhof Floridsdorf. Bus Linie 29A, 29B, 33A, 34A, Straßenbahn Linie 25, 26, 27, 30, 31

Die Lage dieser Wohnung ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur geprägt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind. Einige Freizeitmöglichkeiten in Gehweite: Angeli Bad,  Alte Donau, Floridsdorfer Bad, Skaterpark

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

**Im Haus stehen derzeit noch 39 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! Als Anlage oder Eigennutzer!**

---

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap