

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 516

# Charmante Neubauwohnung mit sonniger Loggia Nähe Floridsdorf



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Am Hof 5/10  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAATWWXXX

## Charmante Neubauwohnung mit sonniger Loggia Nähe Floridsdorf



### Lage

Floridsorf

### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne Neubauwohnung im 3. Liftstock mit einer Wohnfläche von ca. 35,78 m<sup>2</sup> und einer sonnigen Loggia mit ca. 8,14 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im neuen Stadtteil im Herzen von Floridsdorf, auf dem Areal des ehemaligen Bahnhofes Jedlesee und einer Kleingartensiedlung.

### **Raumaufteilung**

Vorzimmer, WC, Abstellraum, Wohnzimmer, Loggia, Schlafzimmer und Bad mit Dusche

### **Ausstattung**

Parkettboden, Fliesen, Bad, Einbauküche mit Geräten, Fernwärme, Fenster mit Mehrfachverglasung

Ein Kleinkinderspielplatz im Innenhof mit Gemeinschaftsterrasse, Hochbeeten, Sitzmöbeln und Spielgeräten lädt zu Freizeitaktivitäten an der frischen Luft ein. Auch ein Kinderspielplatz auf einem angrenzenden Neubaugrundstück kann mitgenutzt werden.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Shopping Center Nord, zwischen Prager Straße und Katsushikastraße. Der Anschluss an die A22 über die Katsushikastraße / Prager Straße ist gegeben. Mit der Straßenbahn 26 zum Verkehrsknoten Floridsdorf und zur U1/Kagran, sowie die Linie 36A Richtung Jedlersdorf (S-Bahn) und Linie 36B zur S-Bahnstation Brünner Straße erreicht man auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sein Ziel.

Geschäfte aller Art befinden sich im Zentrum von Floridsdorf und dem Shopping Center Nord. Ärzte und Apotheken sowie das Krankenhaus Nord befinden sich in der Nachbarschaft. Auch zahlreiche Schulen und Kindergärten befinden sich unmittelbar in der Nähe des neuen Wohnhauses beziehungsweise dem Grätzel und



Bezirk. Mit dem Fahrrad ist die Alte Donau und die Donauinsel gut erreichbar.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran  
tel: +43 699 1522 4635  
email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 43,92 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 8,14 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	3. Etage	Bauart:	Neubau
Zimmer:	2	Zustand:	neuwertig
Bäder:	1	Baujahr:	2022
WCs:	1	Ausrichtung:	Nordwesten
Abstellräume:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Loggien:	21	Gültig bis:	20.12.2031
		HWB:	<b>A</b> 29,08 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,83

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befehuerung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	289.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	97,27 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	9,73 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	107,00 €		

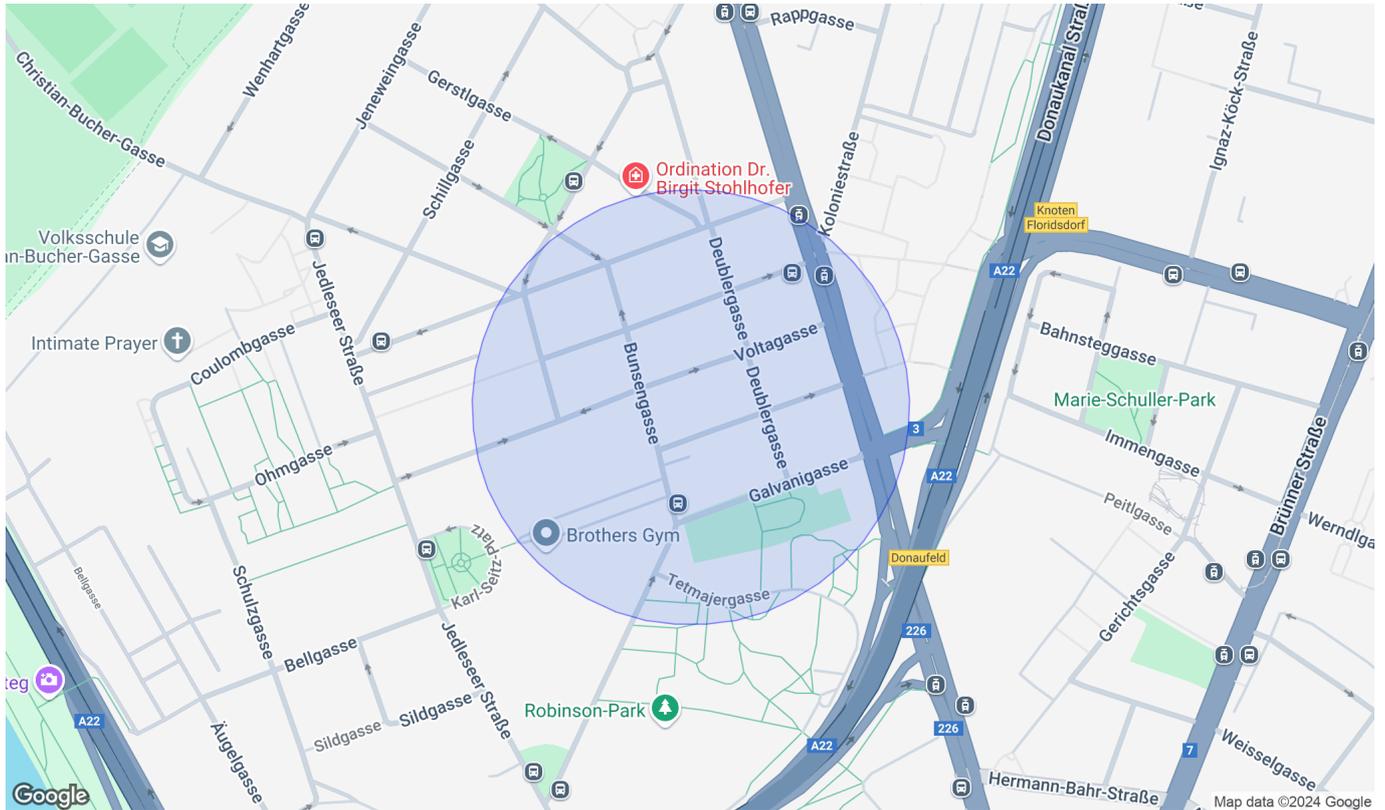
## Weitere Fotos





# Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

