

## **NEUBAU !Traumwohnung in Top-Lage: Moderne 2-Zimmer Etagenwohnung mit Terrasse in 1210 Wien**



**Objektnummer: 19029**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 44,66 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 72,20 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 449.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 109,05 €                                |
| Heizkosten:                   | 38,27 €                                 |
| USt.:                         | 18,15 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG





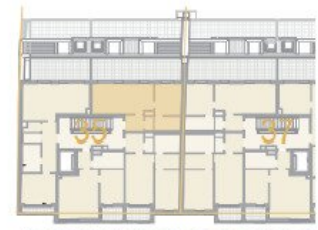
# FLOW

Floridusgasse 35  
1210 Wien

TOP 17

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Geschoss                       | 3 OG                 |
| Zimmer                         | 2                    |
| Wohnfläche                     | 44,66 m <sup>2</sup> |
| Aussenfläche                   | 27,54 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis                      | 449.900 €            |
| monatliche Kosten              | 242,19 €             |
| HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr) | 23,4                 |
| fGee                           | 0,69                 |
| Energieklasse                  | A                    |

Kellerabteil      • Fahrstuhl  
Abstellraum      • Freiraumkonzept



Ein Projekt von:  
Grossmann + Kaswurm Immobilien Gmb  
Zuckerlandgasse 19  
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Änderungen. Die Möblierung und Belagausführung ist exemplarisch und nicht Teil des Angebots.  
**EQUILIBRIA**

## Objektbeschreibung

**Das Beste aus zwei Welten, leben an der Alten Donau und nahe dem Stadtzentrum.**

Zum Verkauf gelangt diese soeben fertiggestellte sehr schöne Wohnung im dritten Liftstock und ist Teil einer wunderschönen Anlage. Mit ca. 44,66m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit einer ca. 27,54m<sup>2</sup> großen Terrasse bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

[www.flow.wien](http://www.flow.wien)

**Bei den Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Änderungen vorbehalten.**

### **PREISINFORMATION:**

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 449.900.-**

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 149.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 15,48.-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 29,04.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 27.50.-** im Monat.

### **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap