

## SOMMERAKTION: Stellplatz gratis! Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!



**Objektnummer: 84165**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Jedlersdorfer Platz                     |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 91,41 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 14,03 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 4,77 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 522.600,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 175,59 €                                |
| USt.:                         | 20,42 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**



Mitglied des  
immobilienring.at

EHL Wohnen  
Prinz-Eugen-Str.  
1040 Wien

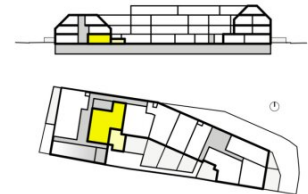
T +4315127  
H +436645

Gerne stehen wir Ihnen  
zur Verfügung.





**JEDLERSDORFER PLATZ 26**  
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 104H

AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)  
AS Absturzsicherung  
AR Abstellraum  
BA Bodenablauf  
DL Durchgangslichte  
EV Elektroverteiler  
FBV Fussbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPH 0)

KN Kniestock  
MV Medienverteiler  
MDZ Maschendrahtzaun  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
US Untersicht  
VR Vorraum  
VS Vorsatzschale

**EG** **Top 1/4**

**3 ZIMMER**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | <b>ca. 91,41 m²</b> |
| Terrasse              | ca. 17,15 m²        |
| Garten                | ca. 14,03 m²        |
| Einlagerungsraum      | ca. 4,77 m²         |
| Raumhöhe              | ca. 2,52 m          |

**mossburger.**  
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut 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 - Natumaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!

Inmitten einer charmanten Wohngegend in Wien-Floridsdorf entstehen auf einem langgestreckten, ruhig gelegenen Grundstück 34 moderne Eigentumswohnungen – verteilt auf zwei elegante Stiegehäuser.

Die durchdachte Anordnung schafft einen gemütlichen Innenhofbereich, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Plus an Lebensqualität bietet. Die hauseigene Tiefgarage, ermöglicht komfortables Parken direkt am Wohnort.

Die 2-5 Zimmerwohnungen überzeugen nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und clevere Grundrisse, sondern auch durch attraktive Freiflächen – die meisten Einheiten verfügen über einen Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

### **SOMMERAKTION: Für alle, die sich im Sommer entscheiden: Sichern Sie sich einen kostenlosen Stellplatz zu Ihrer neuen Wohnung!**

*Aktion gültig für die ersten fünf verbindlich abgegebenen Kaufanbote zum Listenpreis.  
Befristete Aktion bis 15.09.2025*

#### Das Projekt:

- 34 Eigentums- und Vorsorgewohnungen verteilt auf 2 Stiegen
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Wohnflächen zwischen 40 und 125 m<sup>2</sup>
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen

#### Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung sowie Temperierung mittels Wärmepumpen

(Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser-Wärmepumpen)

- Fertigparkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen (Format 30x60cm)
- Kunststofffenster bzw. Holz-Alu-Dachflächenfenster
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern:
  - Elektrisch bedienbare Rollläden bei den Erdgeschoßwohnungen
  - Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei den übrigen Einheiten
- Klimaanlagevorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Videogegensprechanlage

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich zwischen EUR 30.000,- und EUR 33.000,- erworben werden.

**Der Baubeginn ist für Spätsommer 2025 geplant, die Fertigstellung für Sommer 2027.**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Die Lage:**

***Genügend Einkaufsmöglichkeiten, eine gute öffentliche Erreichbarkeit, traditionelle Heurige und Auszeiten im Grünen: klingt schwer vereinbar, an dieser Adresse ist genau das alles vorhanden!***

Der Jedlersdorfer Platz liegt in einer grünen, ruhigen Wohnlage und ist trotzdem nur wenige Gehminuten von der nächsten Straßenbahnstation (Linien 30 und 31) entfernt – perfekt für eine rasche Anbindung in die Innenstadt.

Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur durch zahlreiche Nahversorger und Supermärkte in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, das SCN-Einkaufszentrum und das Krankenhaus Nord sind schnell erreichbar.

Nicht zu vergessen die Weinkultur und Wiener Gemütlichkeit in den zahlreichen traditionellen Heurigen rund um Stammersdorf.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, aber auf Stadtkomfort nicht verzichten möchten.

- Straßenbahnlinien: 30 und 31 – 6 Gehminuten entfernt
- Buslinien: 30A und 32A – 3 Gehminuten entfernt

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m



Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.