Ihr neues Zuhause in Stammersdorf - 3 Zimmerwohnung mit traumhaftem Garten in Grünruhelage

Objektnummer: 70308

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edi-Finger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	184,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	535.000,00 €

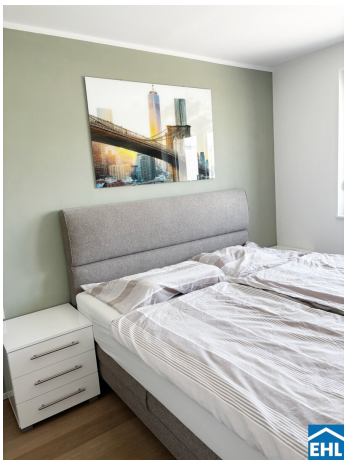
Provisionsangabe:

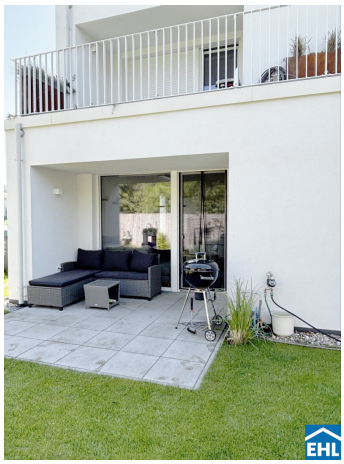
Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner

Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien





EHL

ERDGESCHOSS – Top 2.5

WNFL. mit Loggia: 77,57 m²

Gang	11,25 m²
WC	1,50 m²
AR	1,95 m²
Bad	4,64 m²
Kochen	7,55 m²
Wohnen	16,53 m²
Zimmer 1	15,39 m²
Zimmer 2	13,51 m²
Loggia	5,25 m²
Terrasse	6,79 m²
Garten	184,15 m²

Infos und Verkauf:

FLORI FLATS

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien

Objektbeschreibung

Zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer dreigeschossigen Wohnhausanlage bieten wir Eigentumswohnungen in einer ruhigen Wohngegend an.

Insgesamt umfasst das Projekt 58 exquisit gestaltete Wohnungen, die auf zwei Stiegen verteilt sind.

Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung. Die Architektur fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und verleiht dem Viertel ein neues, ansprechendes Gesicht.

Bezugsfertig!

Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m²
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen
- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen

- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
    - HWB: 24,76 kWh/m²a; Klasse B
    - fGEE: 0,76; Klasse A

Die Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

Tiefgarage - Parkplätze

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 22.000, - erworben werden.

Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

Betriebskosten

Wohnungen:

- EUR 2,09 netto/Nutzfläche

- Schätzwert Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

Parkplätze:

- EUR 19,- netto

Die Lage und Infrastruktur

Stammersdorf, als bekannte Heurigen- und Weingegend, besticht insbesondere durch seine ruhigen Wohngegenden, zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur.

Sie werden alles finden, was Sie benötigen, nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Fahrt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, zahlreiche Heuriger und sogar ein Golfclub samt Driving Ranch befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Projekt.

Nach nur etwa 3 km gelangt man auf die Autobahn, über die man in ca. 25 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht. Andererseits befindet sich auch die Straßenbahn nur wenige Gehminuten entfernt, die eine direkte Verbindung zur U6-Station Floridsdorf bietet. Fast direkt

vor dem Haus liegt weiters eine Busstation.

- Buslinie 30A „Dattlergasse“ – 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien 30 & 31 – 9 Gehminuten entfernt
- U-Bahn-Linie U6 „Floridsdorf“ – mit Straßenbahn nach etwa 16 Fahrminuten erreichbar

Die angebotene Wohnung ist derzeit noch vermietet und ab September 2025 verfügbar.

Eine Ablöse für die auf den Bildern dargestellte Küche ist erwünscht.

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug der Marke Bora
- Kühl- Gefrierkombination der Marke Liebherr
- Vollintegrierter Geschirrspüler
- Backofen sowie Mikrowelle der Marke Juno

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache mit den Mietern gerne bereits möglich.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <2.250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <3.000m

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.