

**ERSTBEZUG I 279 m² GARTEN I TERRASSE I
PROVISIONSFREI**



Haus Schrägluftaufnahme Garten

Objektnummer: 1609/45608

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	279,90 m²
Keller:	1,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	717.300,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hüseyin Kocintar

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









TOP 1

Lage EG
Zimmer 4

1. Vorraum	10,37 m ²
2. Zimmer 1	11,34 m ²
3. Zimmer 2	21,09 m ²
4. Zimmer 3	11,88 m ²
5. Bad	5,62 m ²
6. WC	1,40 m ²
7. AR	1,40 m ²
8. Wohnküche	35,53 m ²

Wohnnutzfläche 98,63 m²

9. Terrasse	37,86 m ²
10. Garten	279,92 m ²



ANSICHT NORD



ÜBERSICHTSPLAN



DAS JOE

LOSCHMIDTGASSE 22-24
1210 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ANDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Großzügige Gartenwohnung mit 4 Zimmern und fast 280 m² Außenfläche in Floridsdorf!

Im Neubauprojekt DAS JOE in 1210 Wien, gelangt eine besonders attraktive Erdgeschosswohnung mit großzügigem Eigengarten zum Verkauf. Top 1 bietet mit ca. 279 m² Gartenfläche und einer zusätzlichen Terrasse von ca. 38,9 m² außergewöhnlich viel Freiraum im Grünen – ein seltener Vorteil in einem modernen Neubauprojekt.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 98,60 m² und eignet sich ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach urbanem Wohnen in ruhiger Umgebung. Die klare Architektur, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage im Innenhof sorgen für hohe Wohnqualität auf allen Ebenen.

Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 98,60 m²
- Garten: ca. 279 m²
- Dachterrasse: ca. 38,90 m²
- 4 Zimmer (drei Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 797.000, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 709.330, –
- Tiefgaragenplatz optional (Eigennutzer): EUR 30.000, –

- Tiefgaragenplatz optional (Anleger) ab EUR 26.700, –
- Motorrad Stellplatz optional (Eigennutzer): EUR 12.000, –
- Motorrad Stellplatz optional (Anleger): EUR 10.680, –
- Baubeginn: nach Erreichen der Vorverwertungsquote
- Bereits 5 von 15 Einheiten verkauft

Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Echtholzparkett und Feinsteinzeug
- Elektrische Außenbeschattung
- Hochwertige Bäder mit bodengleicher Dusche
- Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Die Gestaltung und Ausstattung der Wohnung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In bestimmten Bereichen ist eine Mitbestimmung durch den Käufer möglich.

Lage & Infrastruktur:

Die Loschmidtgasse liegt in einem ruhigen Wohnviertel des 21. Bezirks mit sehr guter öffentlicher Anbindung:

- Straßenbahnlinien 25 & 26 in Gehweite
- U6 und S-Bahn Floridsdorf in wenigen Minuten erreichbar
- Direktanschluss an Brünner Straße (ideal für Pendler)

Im Nahbereich befinden sich zahlreiche Erholungs- und Freizeitflächen:

- Donauinsel und Alte Donau
- Marchfeldkanal & Floridsdorfer Wasserpark
- Donaufeld als grünes Entwicklungsgebiet Wiens

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, aber auch für Anleger. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zwei großzügige Freiflächen machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition in aufstrebender Lage.

Provisionsfrei für den Käufer.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap