

**ERSTBEZUG | 279 m<sup>2</sup> GARTEN | TERRASSE |  
PROVISIONSFREI**



Haus Schrägluftaufnahme Garten

**Objektnummer: 1609/45608**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	279,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	717.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner

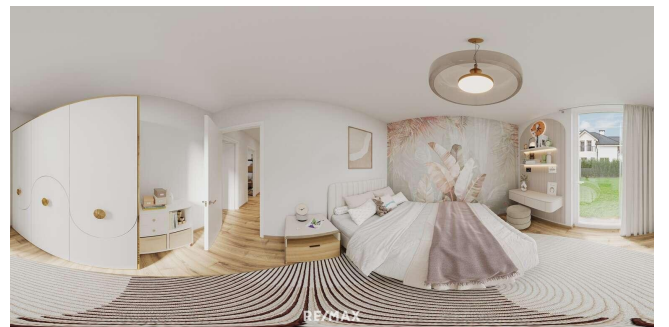
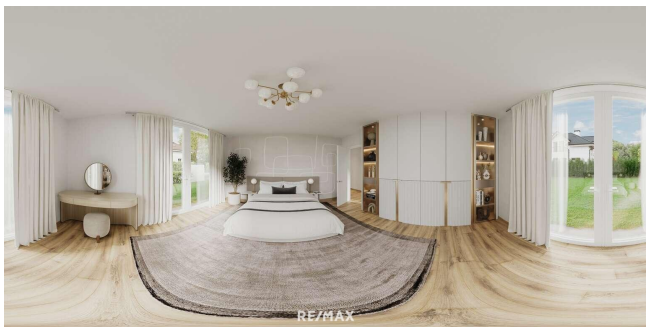


### Mag. Hüseyin Kocintar

REMAX 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 <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	11,34 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	21,09 m <sup>2</sup>
4. Zimmer 3	11,88 m <sup>2</sup>
5. Bad	5,62 m <sup>2</sup>
6. WC	1,40 m <sup>2</sup>
7. AR	1,40 m <sup>2</sup>
8. Wohnküche	35,53 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 98,63 m<sup>2</sup>**

9. Terrasse	37,86 m <sup>2</sup>
10. Garten	279,92 m <sup>2</sup>



ANSICHT NORD



ÜBERSICHTSPLAN



## DAS JOE

LOSCHMIDTGASSE 22-24  
1210 WIEN



DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNVOLL 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gartenfläche und einer zusätzlichen Terrasse von ca. 38,9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 279 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 38,90 m<sup>2</sup>
- 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
- Donauefeld 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