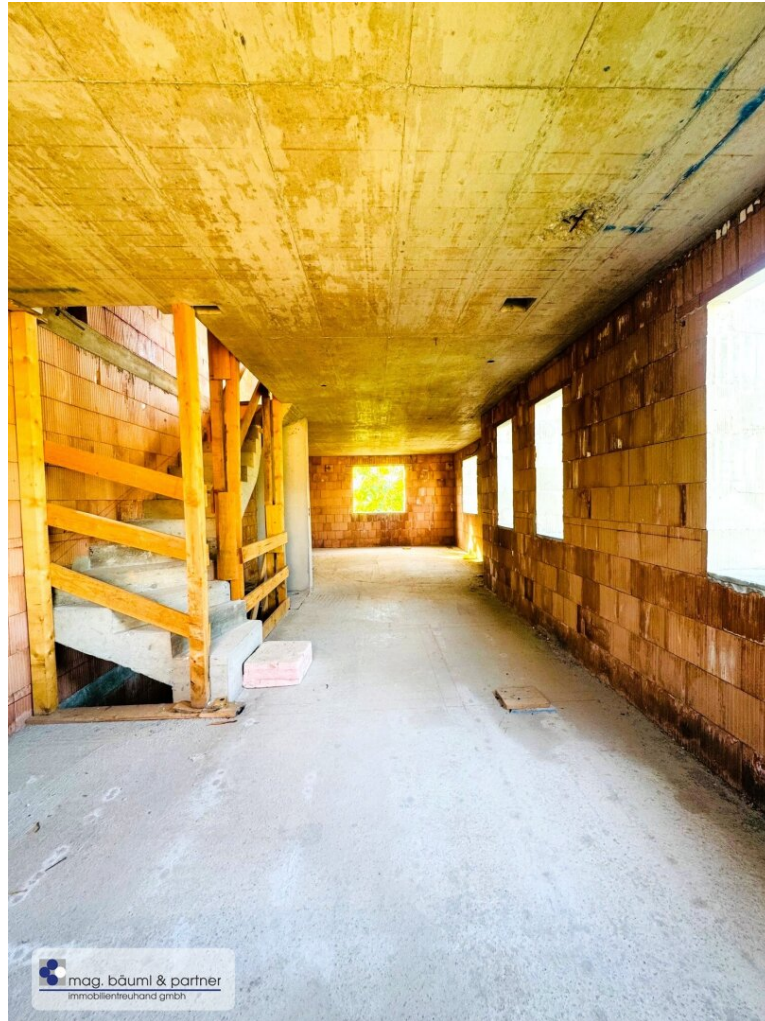


Wunderschönes Haus in bester Lage des 21. Bezirks



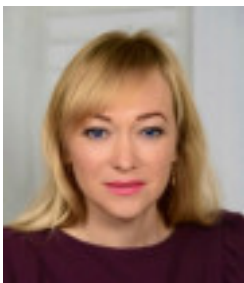
Objektnummer: 11096

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,47 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	42,84 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	769.900,00 €
Sonstige Kosten:	406,00 €

Ihr Ansprechpartner

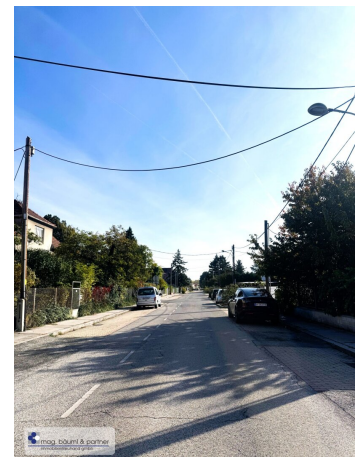


Mag. Nataliia Enzminger

Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017
H +43 677 614 64 907

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



VERKAUFSUNTERLAGEN



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

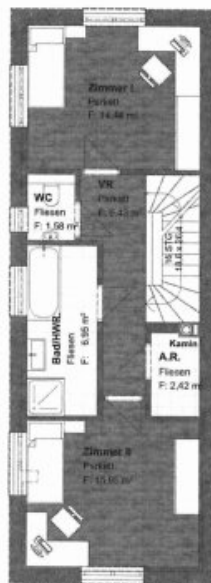
Plan



Plan

Haus 1

1. Obergeschoss

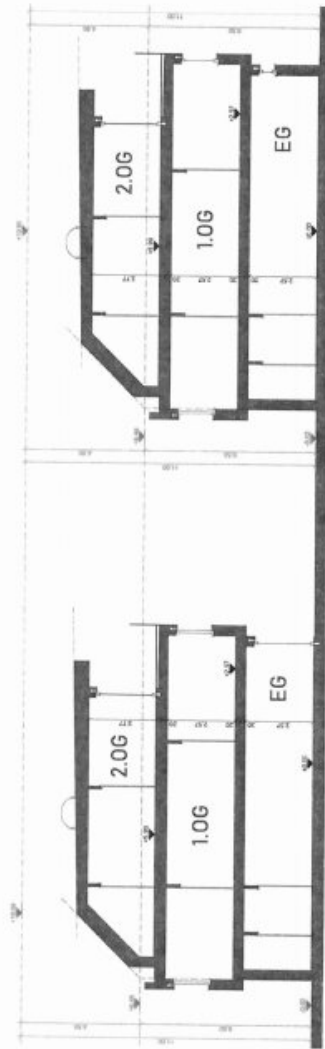


Datum: 15.04.2024



Plan

Systemschnitt



Datum: 15.04.2024

Plan



Objektbeschreibung

Zahlen und Fakten - Haus 1

- Erstbezug
- Garten
- Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise
- Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe
- Inkludierte Beschattung mit Rollläden elektrisch (Raffstore bei Terrassentüre EG)
- Außergewöhnliche Architektur mit intelligentem Grundriss
- zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. OG als Sonderwunsch möglich
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)
- Platz für einen KFZ Abstellplatz
- Grünruhelage
- Terrasse mit Außenwasseranschluss
- Feinsteinzeugboden Großformat auf Terrasse

- Barrierefreie Dusche sowie Badewanne
- Abstellraum
- Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast (Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik)
- Gegensprechanlage plus Elektrischer Türöffner
- nachhaltige und ökologische Bauweise mit 38er Ziegel - gedämmt
- Dachterrasse

Lage:

Das Haus befindet sich in einem der schönsten Viertel in Floridsdorf, welches als Erholung und Wassersportgebiet sehr beliebt ist. Unmittelbare Nähe der Donau und Alten Donau, sowie Donauinsel, Strandbad und Donaupark ermöglicht eine vielseitige Freizeitgestaltung. Jedoch, die idyllische Wohngegend schließt nicht die Vorteile einer Großstadt aus. Mittels naheliegenden U-Bahnlinien U1 und U6 gelangen Sie in wenigen Minuten in Stadtzentrum!

Kaufpreis schlüsselfertig: € 769.900,--

Kaufpreis belagsfertig € 735.900,--

Bauzins mtl. € 406,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap