NEUES WOHNGLÜCK in Floridsdorf + TOP 1/18 + moderne Erstbezugswohnungen + exklusive Ausstattung + Luftwärmepumpe + Deckenkühlung

Objektnummer: 291797

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Riese-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,66 m²
Nutzfläche:	74,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	409.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.513,62 €

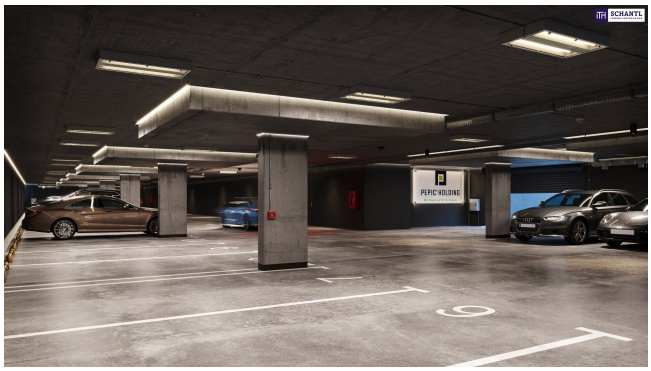
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

PEPIC® HOLDING

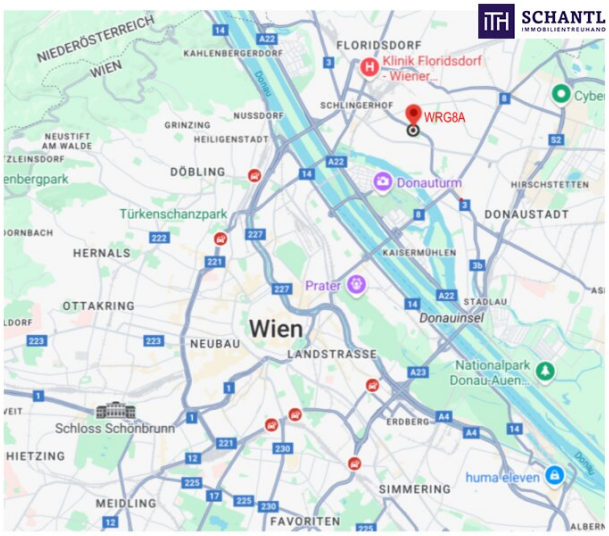
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.

WRG8A

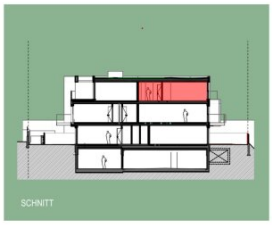
Wolfgang-Riese-Gasse 8A
A-1210 Wien

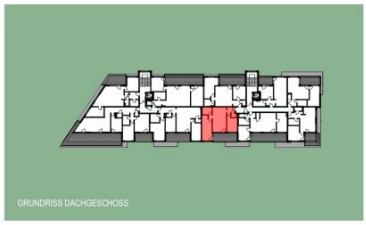
Wolfgang-Riese-Gasse 8A
A-1210 Wien

WRG8A



PEPIC® HOLDING
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

N

WRG8A

Wolfgang-Riese-Gasse 8A
A-1210 Wien

PEPIC® HOLDING
Wir bauen auf Ihr Vertrauen.

DACHGESCHOSS
STIEGE 1, TOP 18

WNF	66,66 m²
TERRASSE	15,04 m²

Objektbeschreibung

Ein Neubau, der Maßstäbe setzt – Architektur und Ausstattung auf höchstem Niveau!

Überzeugen Sie sich von einer erstklassigen Immobilie, die modernen Wohnkomfort mit idealer Lage vereint. Diese beeindruckende Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine Welt des Wohlbefindens und der Bequemlichkeit einzutauchen.

Die hochwertige Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie werden Sie begeistern. Genießen Sie den Luxus von eleganten Fliesen und warmem Parkett, die nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht sind. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme an kalten Tagen, während die zentrale Deckenkühlung ein angenehmes Raumklima im Sommer gewährleistet. Mit einer Luftwärmepumpe setzen Sie zudem ein Zeichen für nachhaltiges Wohnen.

Diese Wohnung ist schlüsselfertig, was bedeutet, dass Sie sofort einziehen können, ohne sich um Renovierungen oder Umbauten kümmern zu müssen. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und somit zur idealen Nutzung des Wohnraums beiträgt.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer entscheidender Vorteil. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn erreichen Sie wichtige öffentliche Verkehrsknotenpunkte und somit andere Bezirke schnell und unkompliziert. Ob Sie zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu sozialen Anlässen unterwegs sind, die Anbindung könnte nicht besser sein.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, während Studierende die nahegelegene Universität schätzen werden. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nachbarschaft und sorgen dafür, dass Sie jederzeit mit frischen Lebensmitteln und täglichen Notwendigkeiten versorgt sind.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensstil, der Ihnen Komfort, Zugänglichkeit und Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich von der Harmonie zwischen modernem Design und praktischen Annehmlichkeiten begeistern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!

Stiege 1 Top 18:

Eckdaten & Highlights:

- **3 Zimmer**
- Terrasse
- moderne Ausstattung in Bad und WC
- **Deckenkühlung/Betonkernaktivierung in jedem Aufenthaltsraum**
- großzügige Wohnküchen
- moderne Badezimmer
- Parkettboden/Fliesen in Großformat
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Große 3-fach Wärmeschutzverglaste Fenster für viel Tageslicht
- außenliegende Raffstores, elektrisch bedienbar
- **modernes Glasgeländer bei den Freiflächen**
- Sicherheitstüre und moderne Videosprechanlage
- **Kellerabteil inklusive**
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung (**Luft-Wasser-Wärmepumpe!**)
- Tiefgaragenstellplätze verfügbar (Anleger: EUR 22.500,--, Eigennutzer: EUR 25.000,--)

Kaufpreis für Eigennutzer EUR 439.000,-

Kaufpreis für Anleger EUR 409.000,- netto zzgl. 20% Ust.

Diese Immobilie wird für Sie provisionsfrei angeboten.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in Wien überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap