

**NEUBAU ! FERTIGGESTELLT EXKLUSIVES TOWNHOUSE  
NAHE DER ALTEN DONAU !**



**Objektnummer: 19283**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus                                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 101,51 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 137,01 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 24,12 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 579.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 217,07 €                                |
| Heizkosten:                   | 86,90 €                                 |
| USt.:                         | 38,19 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99



# FLOW

Floridusgasse 37  
1210 Wien

## TOWNHOUSE 1

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Geschoss                       | HOF                   |
| Zimmer                         | 3                     |
| Wohnfläche                     | 101,51 m <sup>2</sup> |
| Aussenfläche                   | 11,38 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche                   | 24,12 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis                      | 579.900 €             |
| monatliche Kosten              | 723,70 €              |
| Baurecht                       | bis 30.06.2121        |
| HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr) | 23,7                  |
| fGee                           | 0,72                  |
| Energieklasse                  | A                     |

|              |                   |   |
|--------------|-------------------|---|
| Kellerabteil | • Fahrstuhl       | • |
| Abstellraum  | • Freiraumkonzept | • |



Ein Projekt von:  
Grossmann + Kasworm Immobilien GmbH  
Zuckerkindgasse 19  
1190 Wien

Graphische Planskizze, vorbehaltlich technischer Änderungen. Die Möblierung und Bepflanzung der Grundrisse ist exemplarisch und nicht Teil des Angebots.



## Objektbeschreibung

### WOHNEN WO ANDERE NUR DAVON NUR TRÄUMEN!

**Das Beste aus zwei Welten, leben an der Alten Donau und nahe dem Stadtzentrum.**

Zum Verkauf gelangt dieses soeben fertiggestellte optimal aufgeteilte Townhouse und ist Teil einer wunderschönen Anlage. Das auf zwei Ebene aufgeteilte Wohnkonzept mit ca. 101,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 35,50 m<sup>2</sup> Freiflächen bietet eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

[www.flow.wien](http://www.flow.wien)

### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR. 579.900.-**

Bei Bedarf, kann man einen Garagenplatz, (inkl. Elektroversorgung) in der Tiefgarage um **EUR. 30.000.-** erwerben.

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 264,09.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 35,13.-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR.65,95.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 54.-** im Monat

Der Pachtzins beträgt aktuell Euro 304,53.- pro Monat

### INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur

Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap