

Audorfgrasse 30 30, 1210 Wien, Floridsdorf | Wohnung | Objektnummer: 156

Ruhelage - große 2-Zimmer-Wohnung



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

[2living.at](https://www.2living.at)

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.2living.at

Ruhelage - große 2-Zimmer-Wohnung



Lage

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen Seitengasse, direkt am Wald- und Wiesengürtel und nur wenige Minuten von Straßenbahn, Bus und Bahnhof Floridsdorf entfernt. Die Umgebung bietet viel Grün, Spazierwege und eine entspannte Wohnatmosphäre, ohne auf städtische Anbindung zu verzichten. Durch das Baurecht des Stifts Klosterneuburg (Laufzeit bis 31.12.2122) profitieren Käufer von deutlich geringeren Anschaffungskosten bei voller Eigentumsnutzung, Vererblichkeit und Verkaufbarkeit.

Beschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss (ohne Dachschrägen) besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die angenehm ruhige Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt. Die Wohnküche mit Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein separates WC, ein Abstellraum, sowie ein praktischer Schrankraum ergänzen das Raumangebot und machen die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Ruhe und Wohnqualität legen.

Das Gebäude wird in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet und überzeugt mit hochwertigen Standards: Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden (wo erforderlich), Sicherheitseingangstüren der Klasse RC2, ein barrierefreier **Lift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenräume** sowie ein **Kleinkinderspielfeld** im Außenbereich.

Die schlüsselfertige Ausführung (ohne Malerarbeiten) ermöglicht es Käuferinnen und Käufern, die Wohnung individuell nach eigenen Vorstellungen auszumalen und dennoch zügig einzuziehen – ohne Kompromisse bei der Qualität der Grundausstattung.

Besonders interessant ist das Projekt durch die Baurechtskonstruktion: Da das Gebäude auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg errichtet wird, entfallen die hohen Grundstückskosten, wodurch die Wohnung zu einem deutlich niedrigeren Kaufpreis angeboten werden kann. Gleichzeitig bleibt die Nutzung wie bei klassischem Eigentum voll erhalten – inklusive Veräußerung, Vermietung und Vererbung. Für viele Käufer ist das eine attraktive Kombination aus langfristiger Sicherheit und finanzieller Entlastung.

5. Highlights der Wohnanlage

- Freiflächen in allen Wohneinheiten
- Private Grünflächen im Wald-Wiesen-Gürtel optional erwerbbar/mietbar
- Moderne, ökologische Haustechnik
- Sehr ruhige Lage
- Ideale Anbindung trotz Naturnähe
- Lichtdurchflutete Räume
- Provisionsfrei (Direktkauf vom Bauträger)
- PV Anlage auf dem Dach

Ebenfalls ist ein **Tiefgaragenstellplatz** bei Bedarf verfügbar:

Preis: **€ 20.000,-**

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg):

Für Top 13: **€ 98,43 / Monat**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,32 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1,36 m ²	Belagsfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 8,79 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Dachgeschoß ohne Schrägen	Heizung:	Zentralheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025

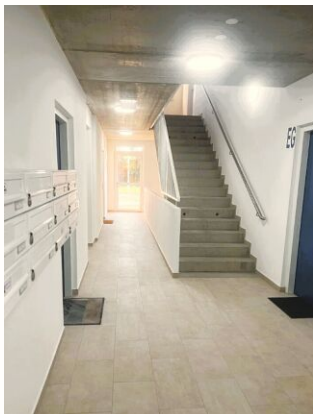
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Ausblick:	Grünblick
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Dusche

Preisinformationen

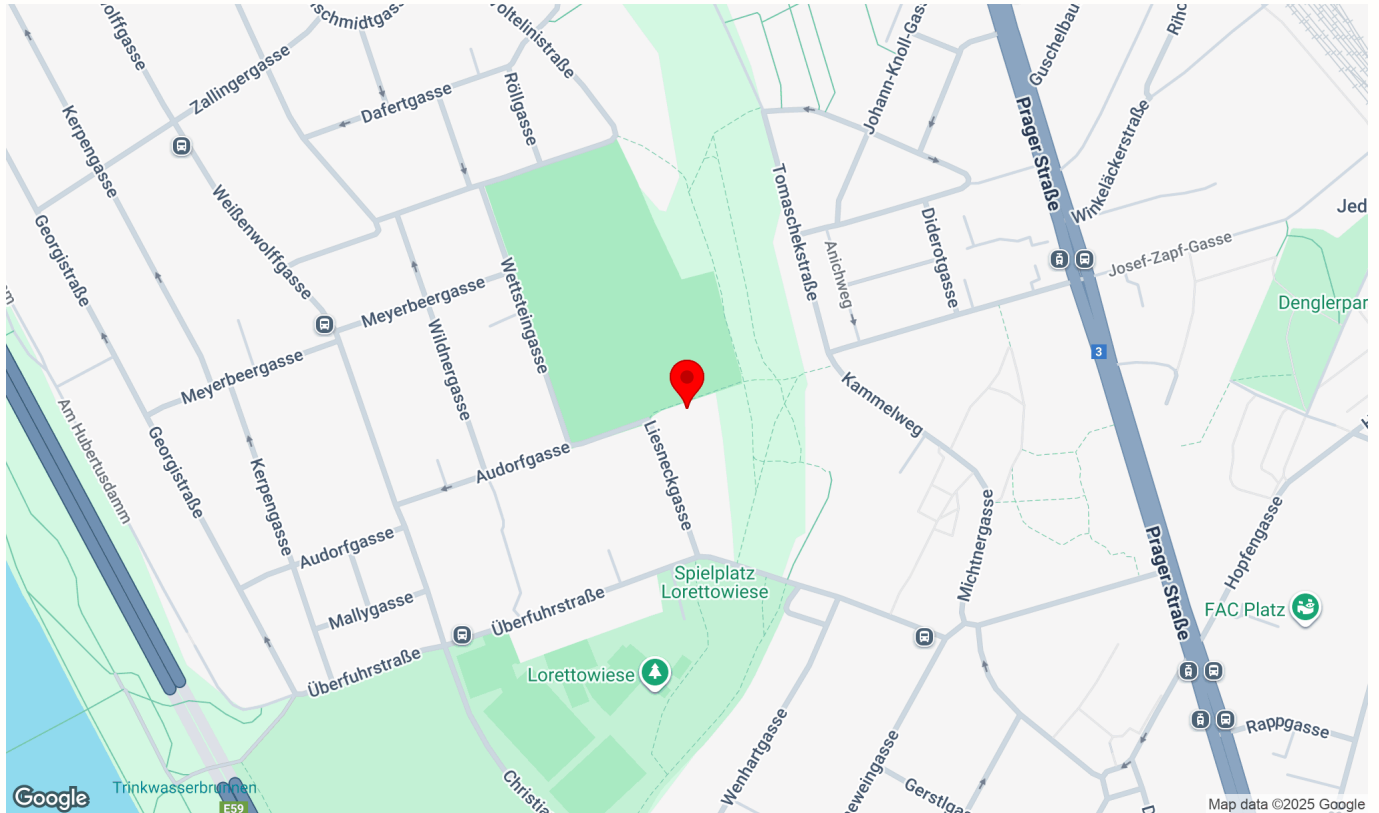
Kaufpreis:	369.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 13: € 98,43 / Monat
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. USt.

Weitere Fotos



Lage

Audorfgasse 30 30, 1210 Wien, Floridsdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	575 m
Apotheke	650 m
Klinik	1.775 m
Krankenhaus	1.800 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	1.225 m

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	2.075 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	950 m
Autobahnanschluss	1.100 m

Kinder & Schulen

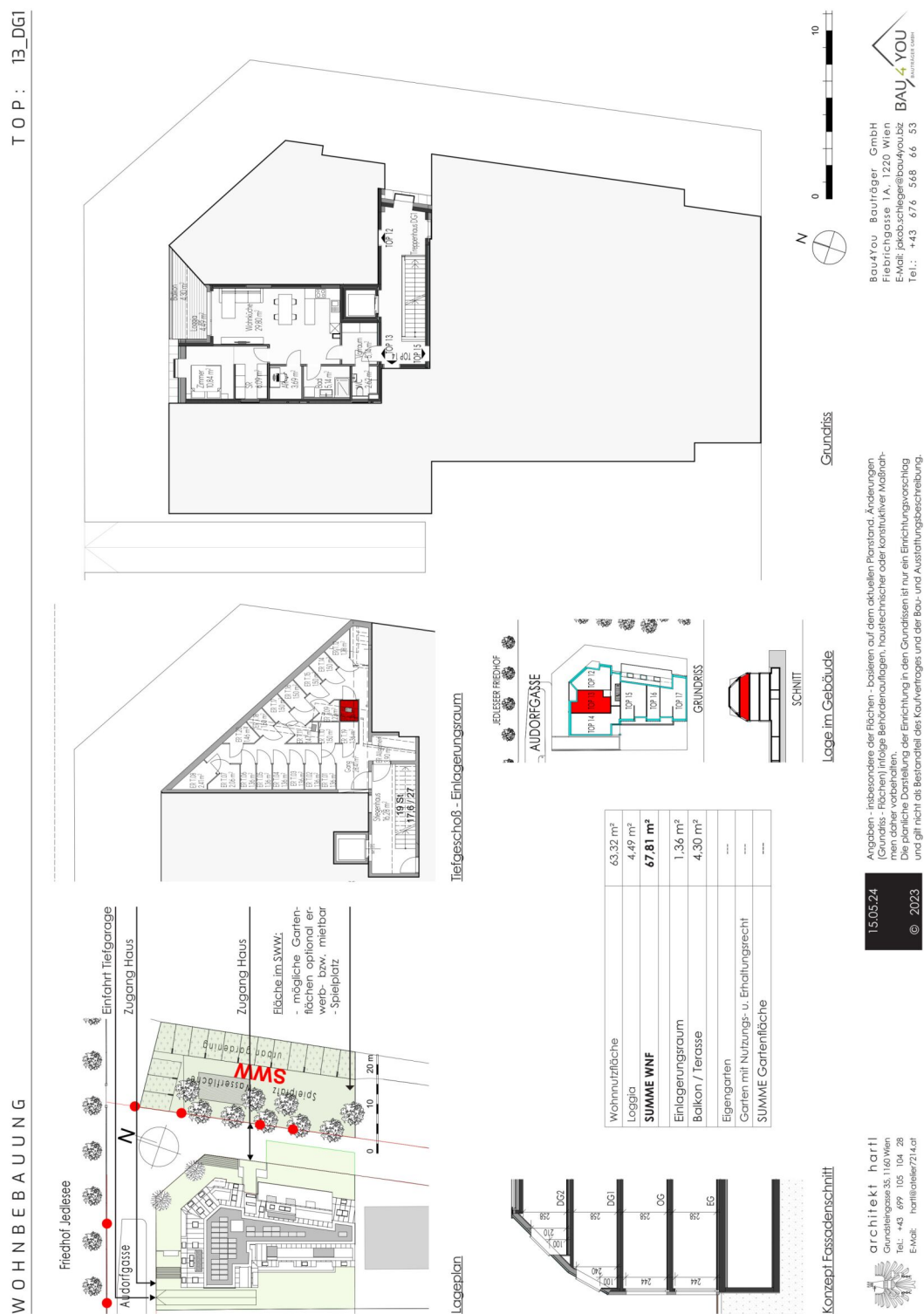
Schule	525 m
Kindergarten	175 m
Universität	2.375 m
Höhere Schule	1.300 m

Sonstige

Geldautomat	1.450 m
Bank	1.450 m
Post	700 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

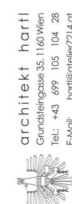
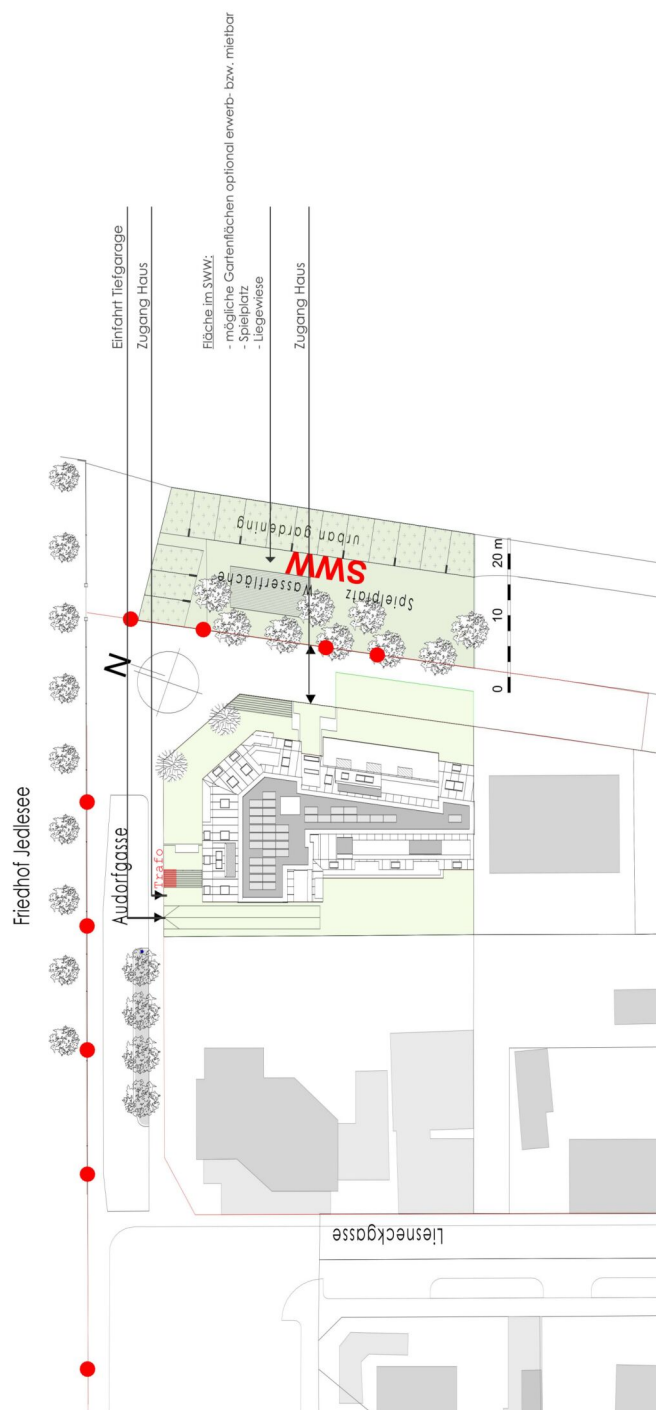
Plan



Plan

LAGEPLAN

WOHNBEBAUUNG



Grundsteingasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 105 104 28
E-Mail: hartl@hartl.at

06.06.23
© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundstück, Baugründe, Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen) sind daher jederzeit möglich. Die planliche Darstellung der Einrichtung ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bau4You Bauförderung GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.at
Tel.: +43 676 568 66 53

