

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 160

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

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

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



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

TOP-11

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese hochwertig geplante **3-Zimmer-Wohnung (Top 11)** befindet sich im Obergeschoß der modernen Wohnhausanlage und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, sehr gute Lichtverhältnisse sowie eine außergewöhnlich großzügige Freifläche.

Der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch große Fensterflächen ein helles, freundliches Raumgefühl. Von hier aus ist die weitläufige **Terrasse mit ca. 23,85 m²** direkt zugänglich – ein echtes Highlight, das den Wohnraum ideal nach außen erweitert und vielseitig nutzbar ist, sei es zum Entspannen, Essen im Freien oder für Begrünung.

Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und sind dank ihrer klaren Geometrie sehr gut möblierbar. Ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein funktional geplanter Vorraum sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Ausführung

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 100,37 m²** und wird **belagsfertig** übergeben. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Käufer:innen, die Böden, Oberflächen und Ausstattungselemente individuell nach eigenem Geschmack gestalten möchten.

Sämtliche Sanitär- und Elektro-Grundinstallationen, Estrich, Fenster, Türen sowie die gesamte Haustechnik werden in hochwertiger Ausführung hergestellt.

Ein zusätzlicher Komfortfaktor:

Für **alle Aufenthaltsräume** ist bereits eine **Vorbereitung für die Nachrüstung einer Klimaanlage** vorgesehen (inklusive Leitungen und Anschlüsse) wodurch auch in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist. In Kombination mit der Dachgeschosslage, den großzügigen Fensterflächen und der guten Durchlüftungsmöglichkeit entsteht ein besonders hoher Wohnkomfort.

Das Gebäude wird in **massiver, energieeffizienter Bauweise** errichtet und bietet moderne technische Standards:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (wo vorgesehen)
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum (Top 11: ca. 1,47 m²)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Ein **KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage** kann optional erworben werden.

Die **Baurechtskonstruktion des Stifts Klosterneuburg** ermöglicht – bei voller Eigentumsnutzung – einen deutlich reduzierten Kaufpreis im Vergleich zu klassischem Eigentum. Für viele Käufer:innen stellt dies eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnen, hoher Bauqualität und wirtschaftlicher Entlastung dar.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 85,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,47 m ²	Belagsfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 23,85 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	Erster Stock	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	3		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		HWB:	A 21,5 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,76

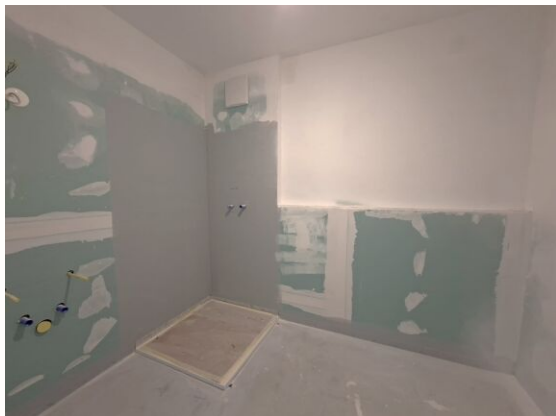
Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	445.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 11: € 123,23 / Monat
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. USt.
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

Weitere Fotos



Badezimmer



Eingangsbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Visu Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



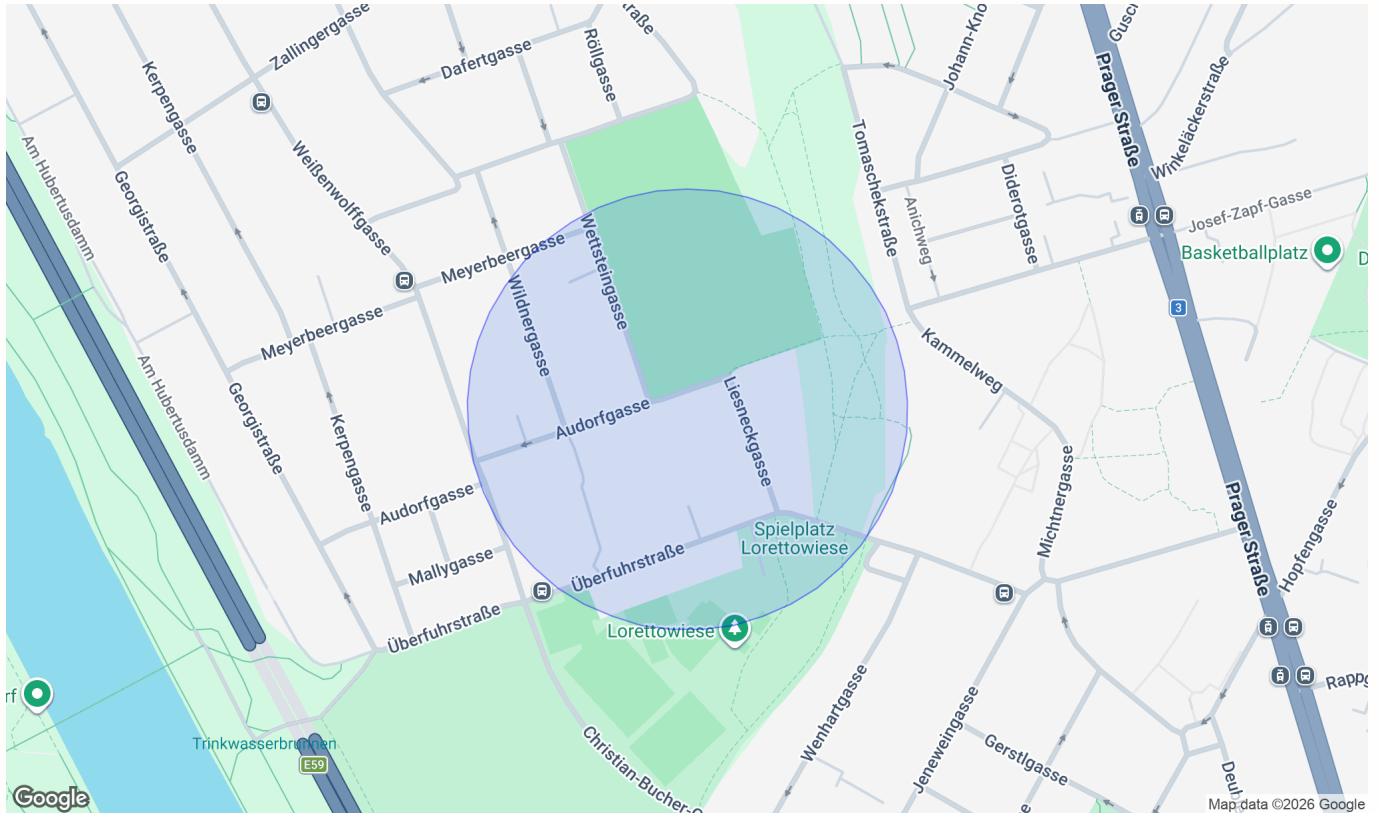
Kellerabteile



Tiefgarage

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

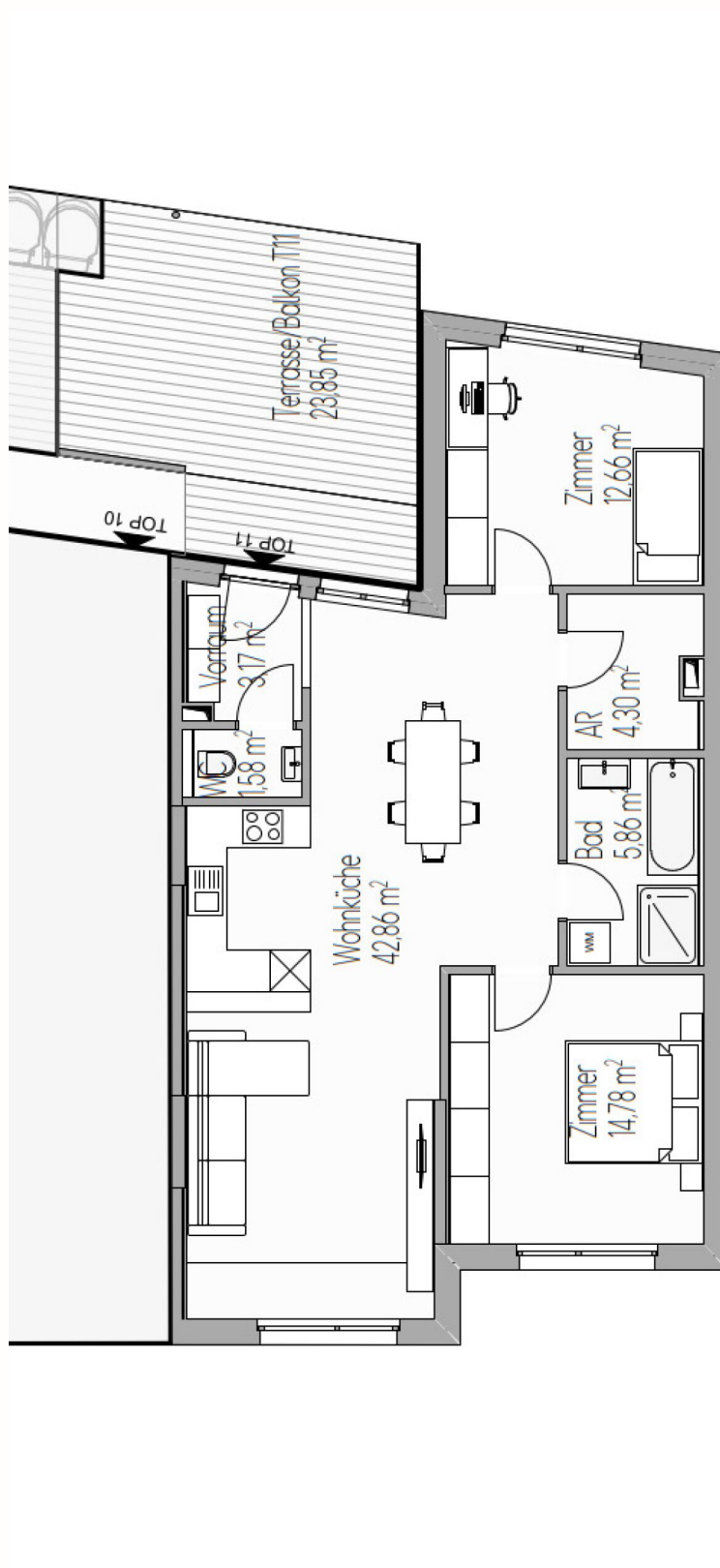
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

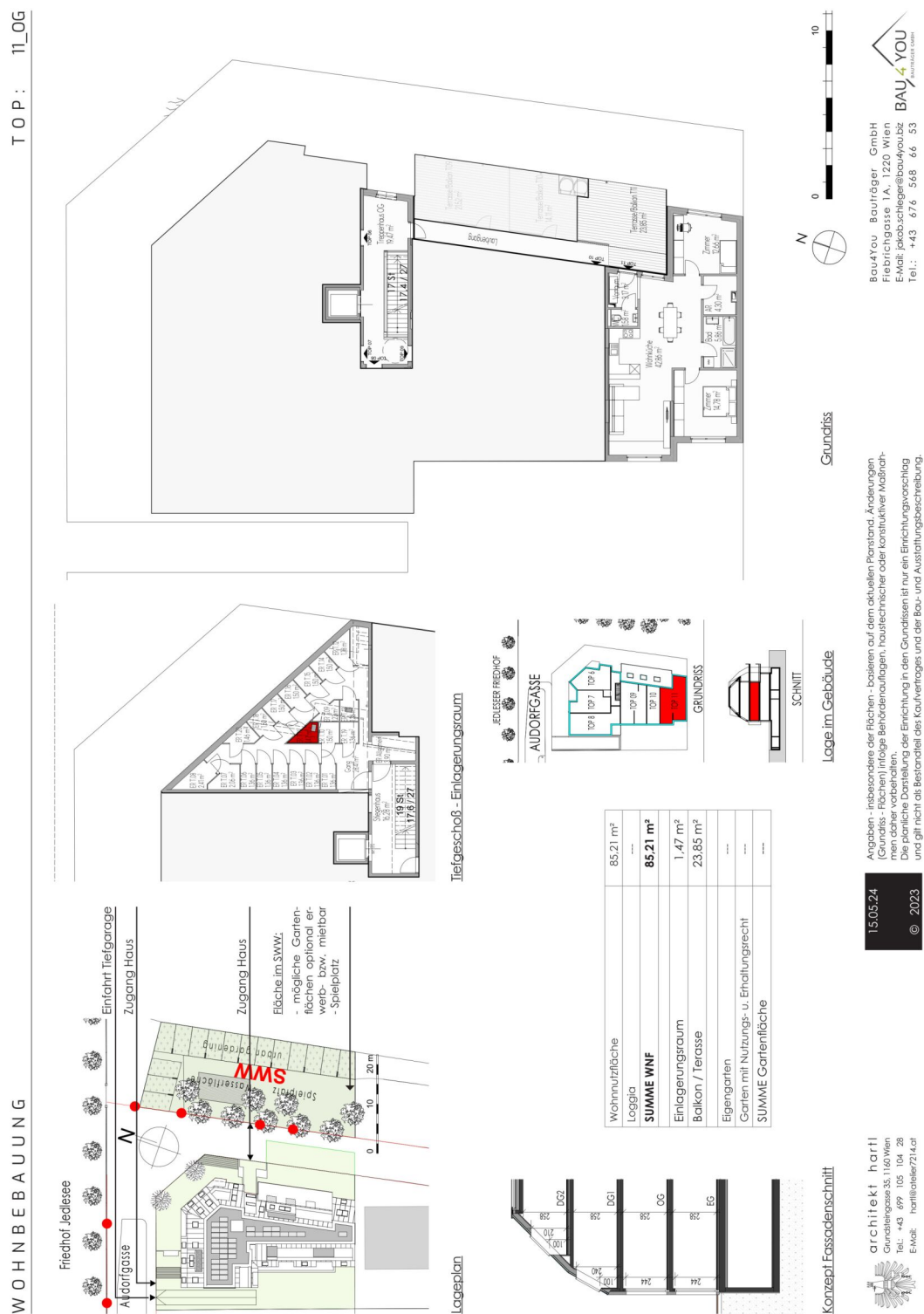
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



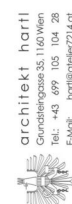
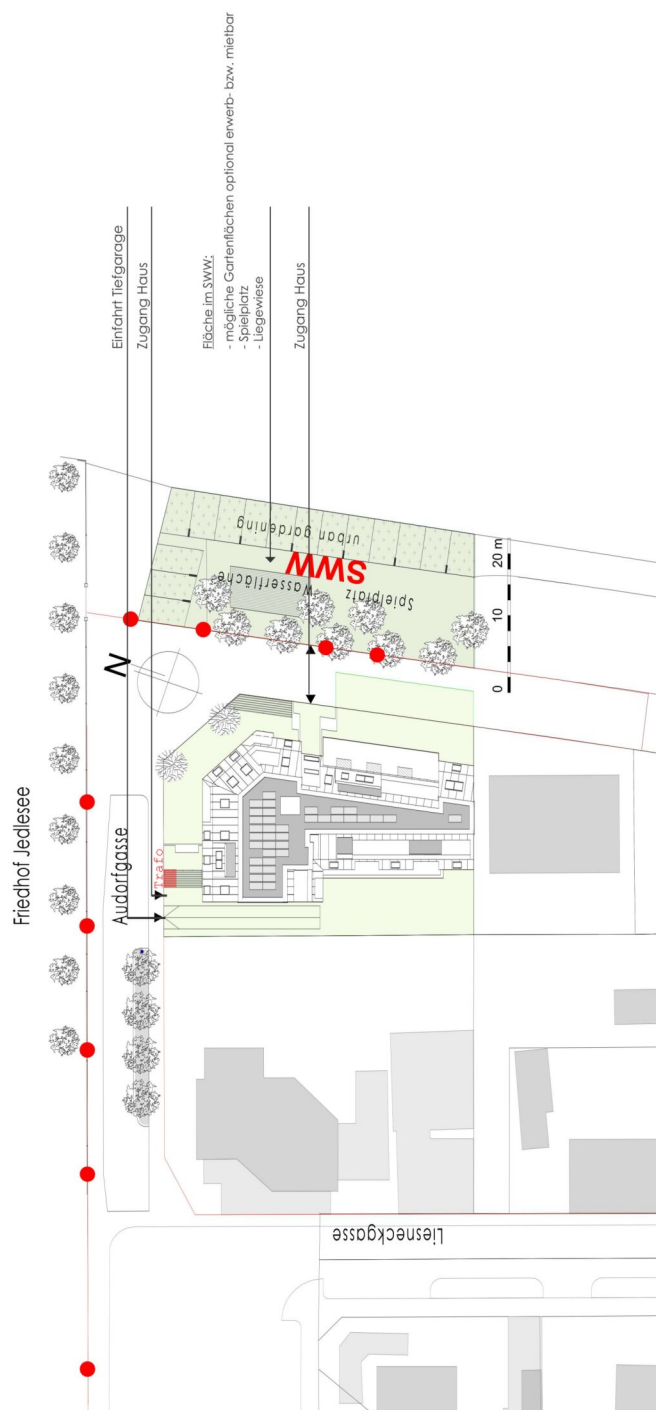
Plan



Plan

LAGEPLAN

WOHNBEBAUUNG



Grundsteingasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 105 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.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 in den Grundrissen 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

