

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 159

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

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-19

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese hochwertig geplante **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Top 19)** befindet sich in der obersten Wohnebene der Wohnhausanlage und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, sehr gute Lichtverhältnisse sowie ein angenehmes, offenes Wohngefühl.

Der großzügige **Wohn-Essbereich** bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und öffnet sich zur Terrasse, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenraum entsteht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den luftigen Charakter der Wohnung.

Vier separat begehbare Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein gut dimensionierter Vorraum schaffen ein alltagstaugliches und komfortables Raumangebot, das sich sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf eignet.

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)
- Vorbereitung für Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum (Top 19: ca. 1,36 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. 100,08 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,36 m ²	Belagsfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 11,26 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	Oberste Wohnebene	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	4		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		HWB:	 21,5 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,76

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	539.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 19: € 145,60 / Monat
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. USt.

Weitere Fotos



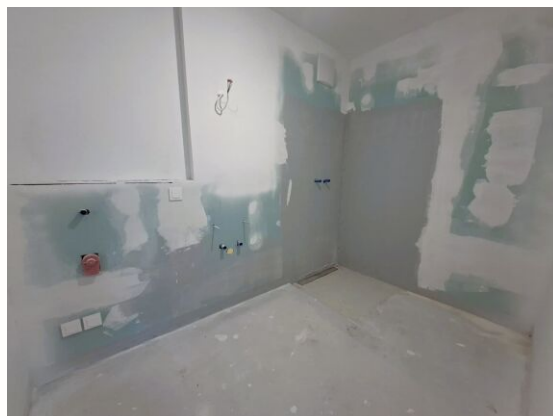
Zimmer Nr. 2



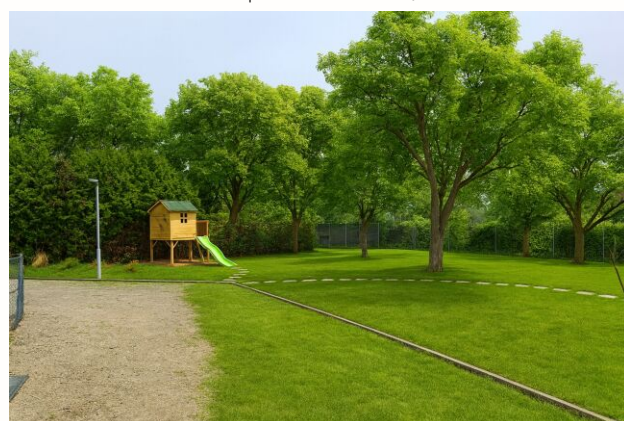
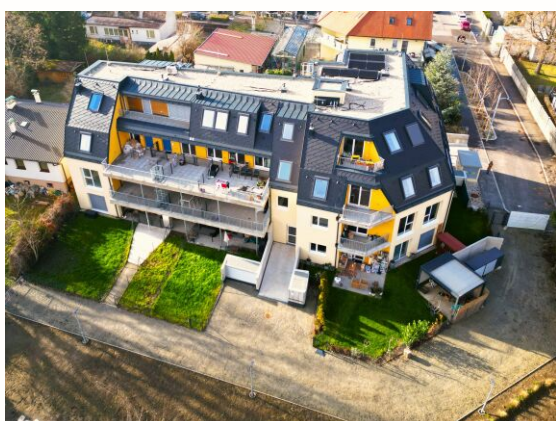
Zimmer Nr. 3



Terrasse



Badezimmer mit Dusche + Waschbecken (WC separater Raum)



Visu Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



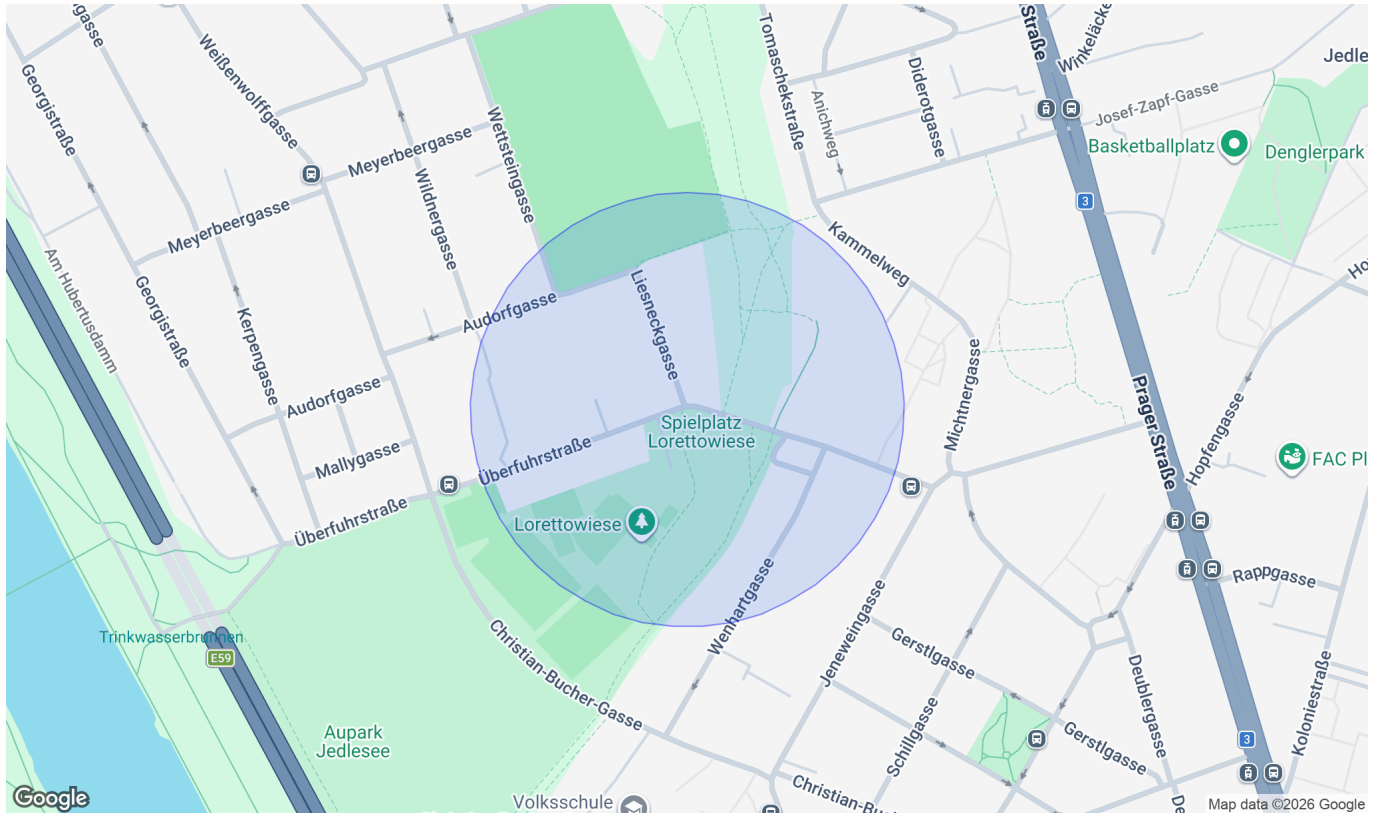
Kellerabteile



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

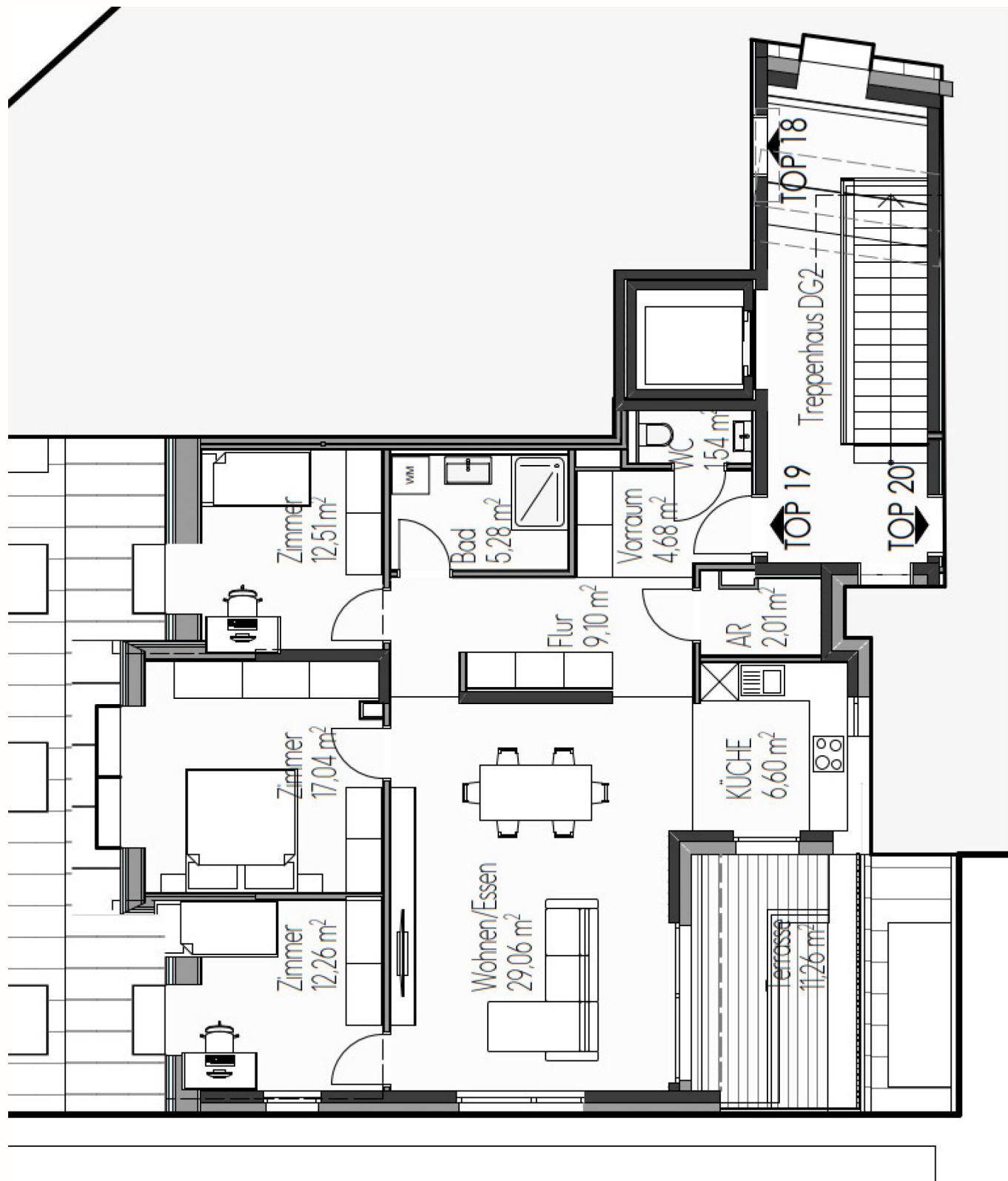
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

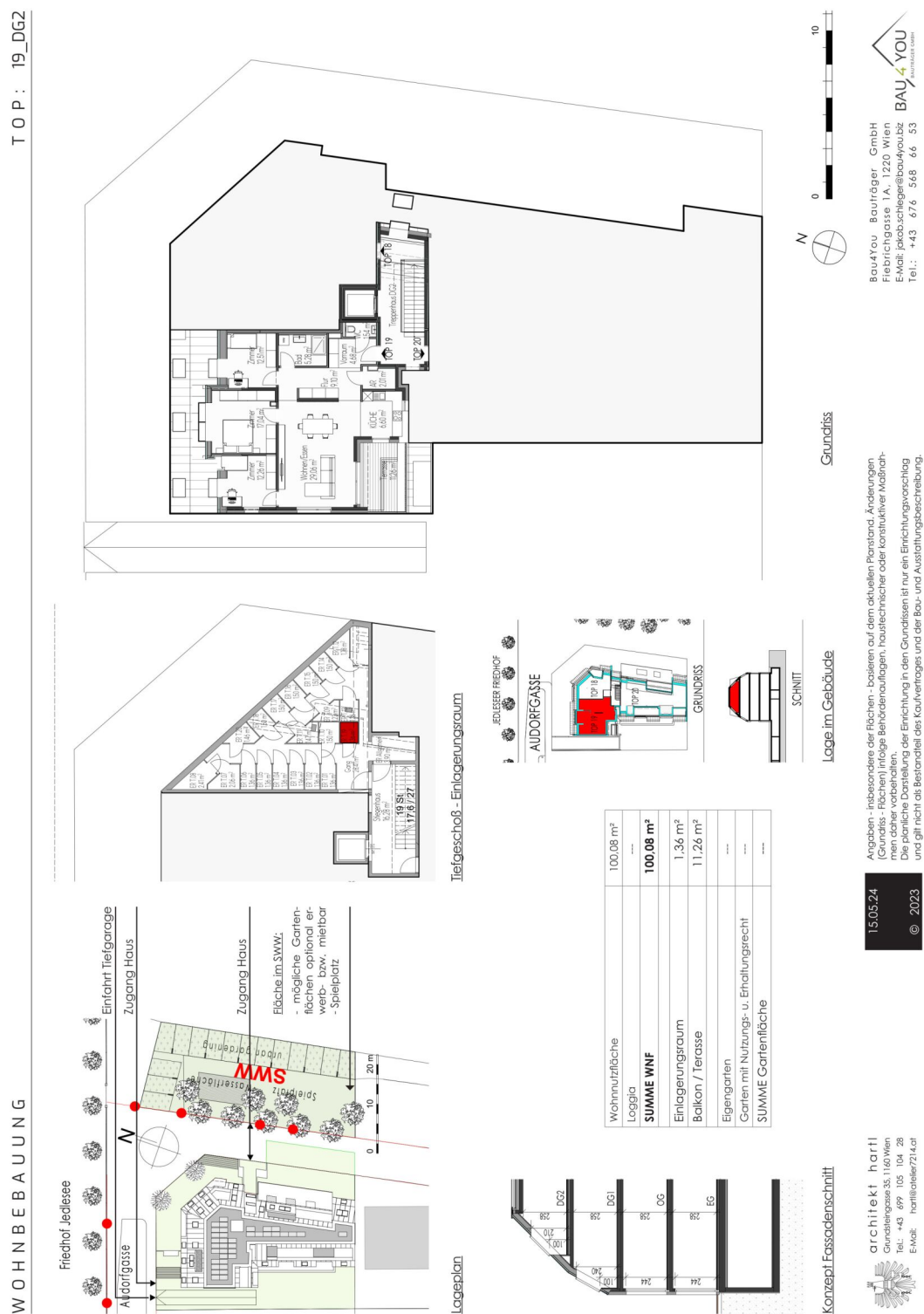
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



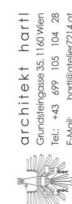
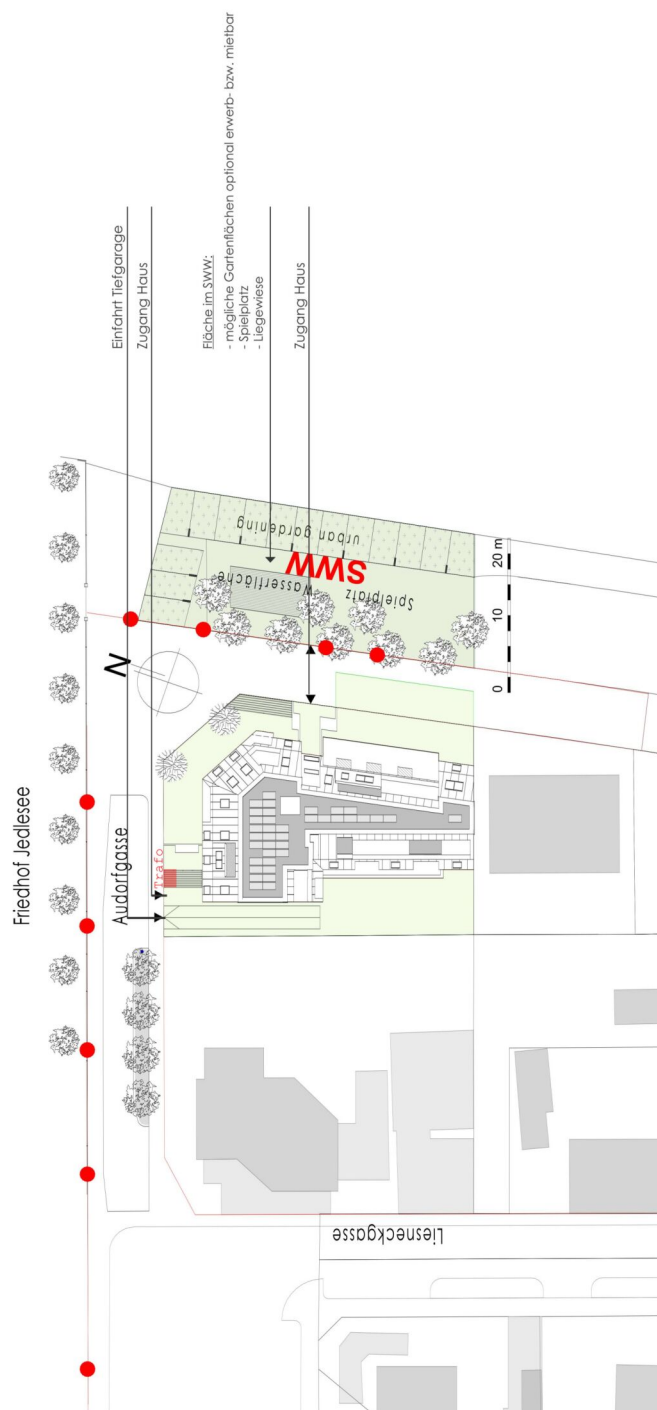
Plan



Plan

LAGEPLAN

WOHNBEBAUUNG



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

06.06.23
© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundstück, Baugründe, Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Natur) 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