

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 158

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-20

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese außergewöhnlich großzügige **4-Zimmer-Wohnung (Top 20)** befindet sich in einer der obersten Wohnebenen der Wohnhausanlage und überzeugt durch einen hervorragend geplanten Grundriss, außergewöhnliche Lichtverhältnisse sowie ein besonders offenes Raumgefühl.

Der **offene Wohn-Essbereich mit ca. 46 m²** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großflächigen Verglasungen und mehrere Ausgänge auf die insgesamt **3 umlaufenden Terrassen mit insgesamt ca. 42,73 m²** entsteht – insbesondere bei geöffneten Türen – der Eindruck eines nahezu durchgängigen Wohnraums. Innen- und Außenbereich gehen fließend ineinander über und lassen die Wohnung noch größer und luftiger wirken.

Vier **großzügig dimensionierte, separat begehbare Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Bäder, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein einladender Vorraum sorgen für ein komfortables und alltagstaugliches Raumangebot, das sowohl Familien als auch Paare mit erhöhtem Platzbedarf anspricht.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 128,84 m²** und wird **belagsfertig** übergeben. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Käufer:innen, die Böden, Oberflächen und Ausstattungselemente individuell und nach persönlichem Stil 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). In Kombination mit der offenen Architektur, den gegenüberliegenden Terrassen und den hervorragenden Durchlüftungsmöglichkeiten entsteht ein besonders angenehmes Raumklima.

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 20: ca. 1,46 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. 128,84 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,46 m ²	Belagsfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 42,73 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	Oberste Wohnebene	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	4	Heizung:	Zentralheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	3	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	Bad:	Dusche
Befeuern:	Luftwärmepumpe		

Preisinformationen

Kaufpreis:	729.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg)	
		Für Top 20: € 187,01 / Monat	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5% exkl. USt.

Weitere Fotos



Wohnküche



Wohnzimmer



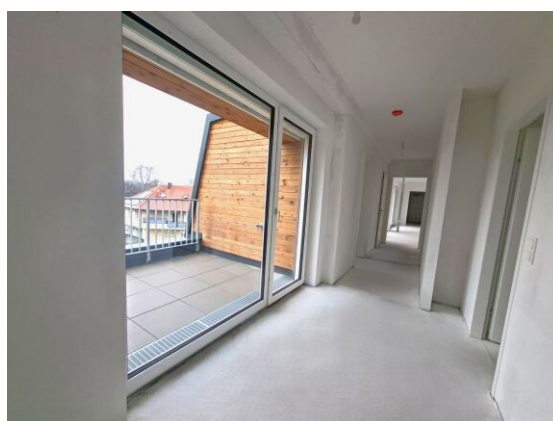
Schlafzimmer mit Bad en suite



Schlafzimmer mit Bad en suite



Schlafzimmer mit Bad en suite



Kleine Terrasse und Flur Richtung Wohnzimmer



Kleine Terrasse und Ende Flur



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne+Dusche sowie Waschbecken



Schlafzimmer



Visu Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



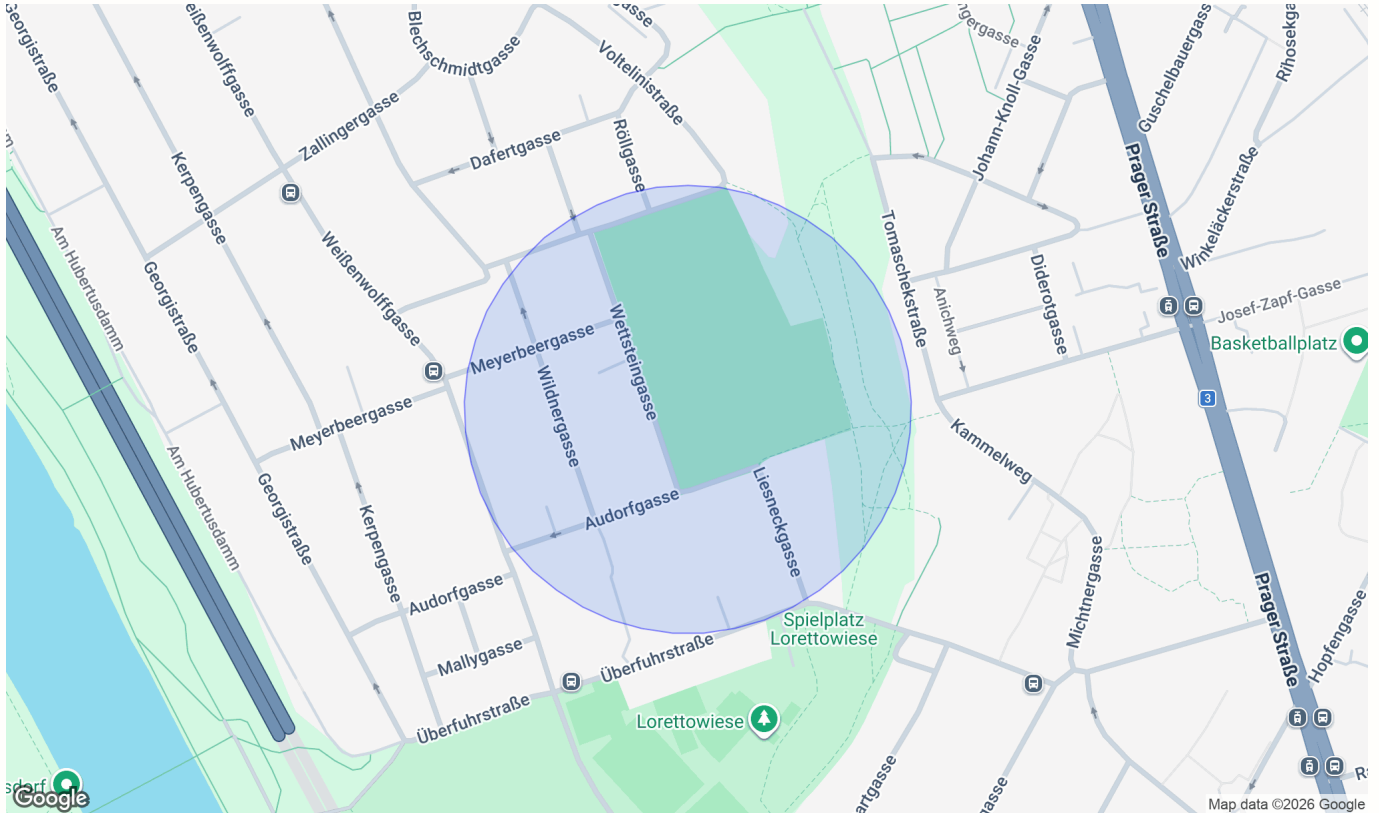
Kellerabteile



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

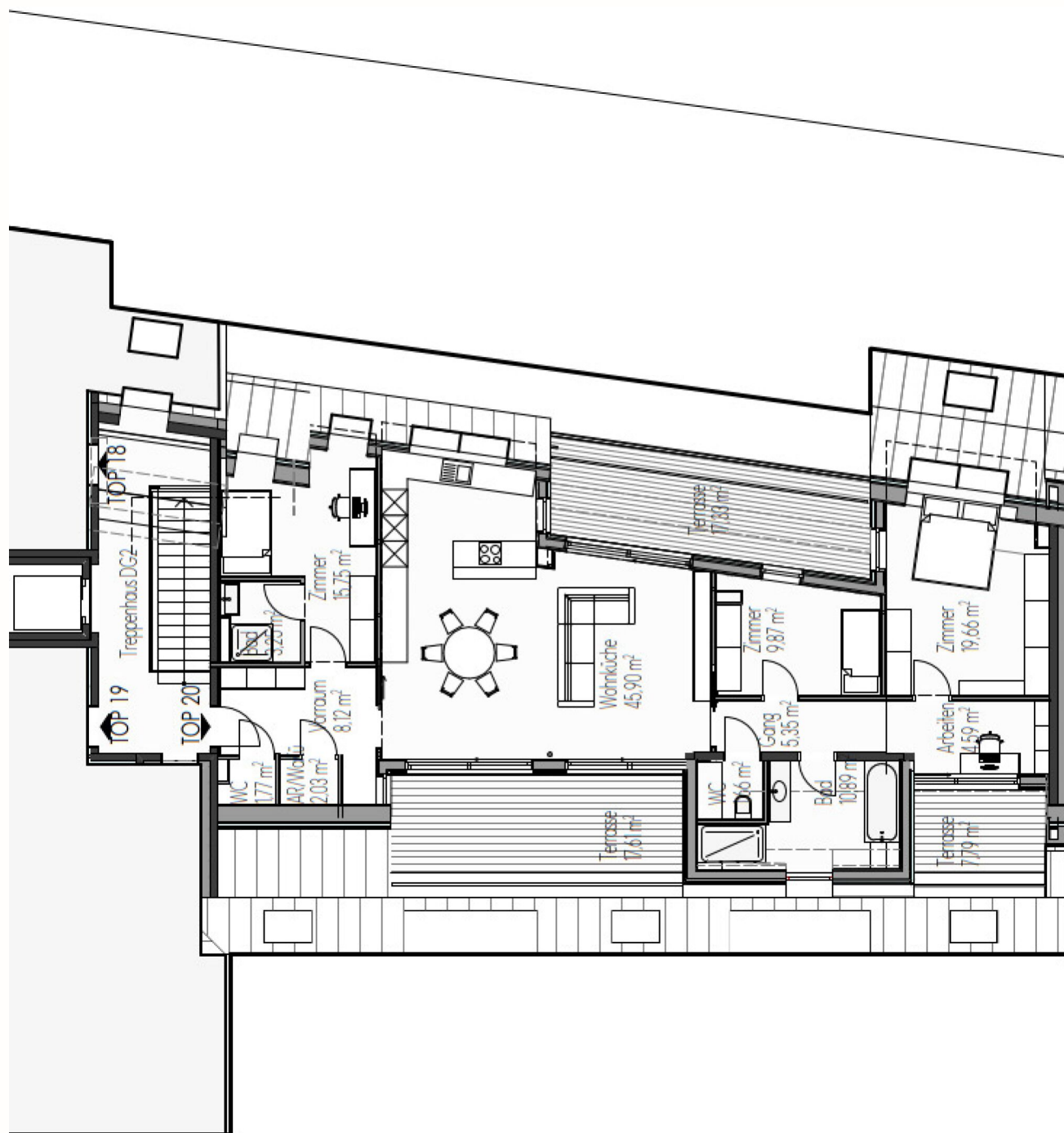
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

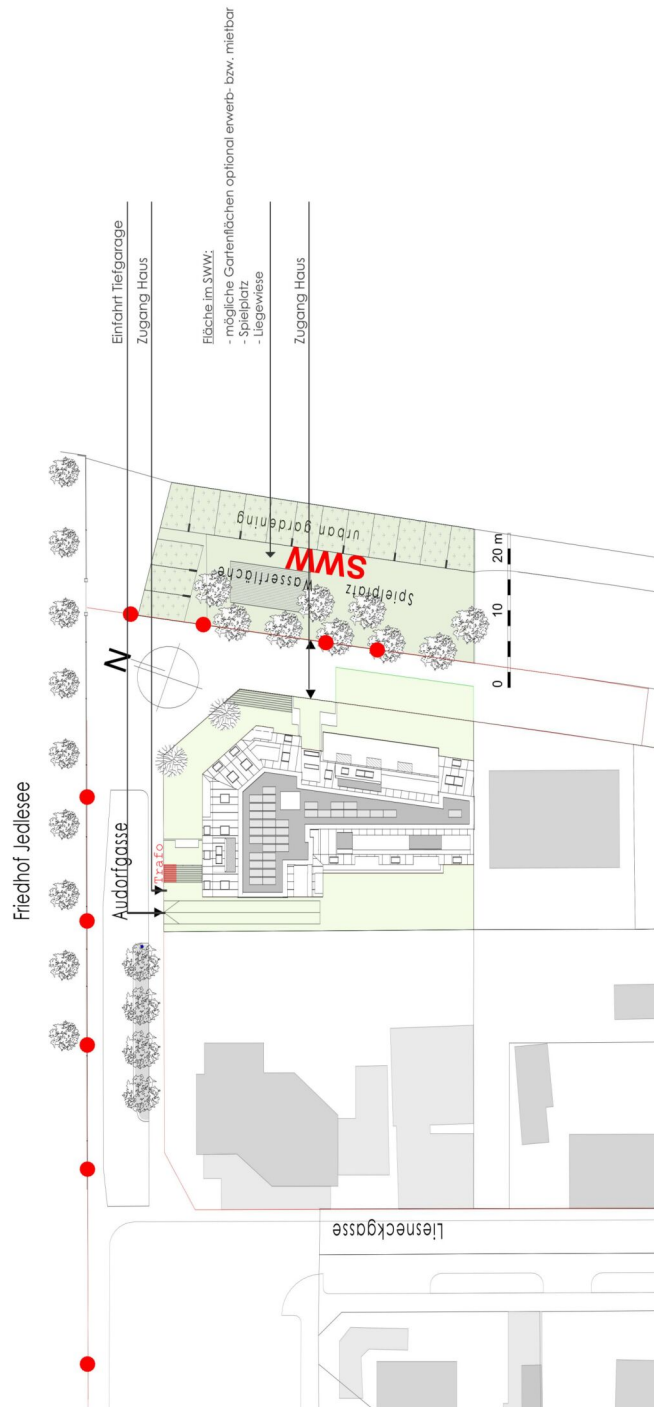
Plan



Plan

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 in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungbeschreibung.

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

Plan

