

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 157

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-8

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (Top 8) im ersten Obergeschoss überzeugt durch einen hervorragend geplanten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich mit einer Größe von rund 36 **m²** bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Loggia (ca. 7,23 m²)**.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, ein Abstellraum sowie ein einladender Vorraum mit Garderoben- Nische schaffen ein ideales Raumangebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und funktionale Grundrisse legen.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – ideal für Käufer:innen, die ihre Böden, Oberflächen und finalen Ausstattungselemente individuell gestalten möchten. Sanitärinstallationen, Estrich, Elektro-Grundinstallation, Fenster, Türen sowie die gesamte Haustechnik werden in hochwertiger Ausführung hergestellt, sodass der weitere Innenausbau flexibel und nach persönlichem Geschmack erfolgen kann.

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 8: ca. 2,41 m²)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Die Baurechtskonstruktion des Stifts Klosterneuburg ermöglicht – bei voller Eigentumsnutzung – einen deutlich reduzierten Kaufpreis im Vergleich zu klassischem Eigentum. Für viele Käufer:innen bietet dies eine attraktive Kombination aus hoher Wohnqualität und wirtschaftlicher Entlastung.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 84,46 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 89,61 m ²	Belagsfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,41 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Loggiafläche:	ca. 7,23 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. Stock (Lift vorhanden)		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Loggien:	1	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		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Dusche

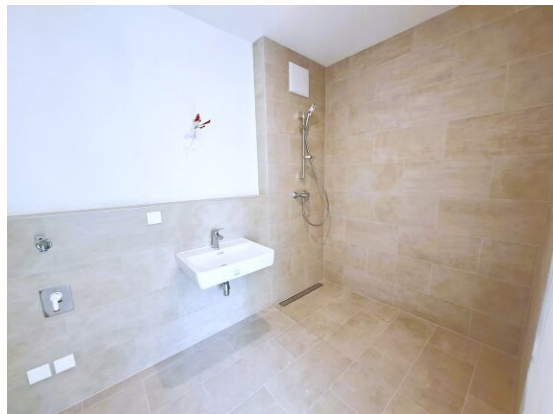
Preisinformationen

Kaufpreis:	467.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 8: € 130,07 / Monat
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. USt.

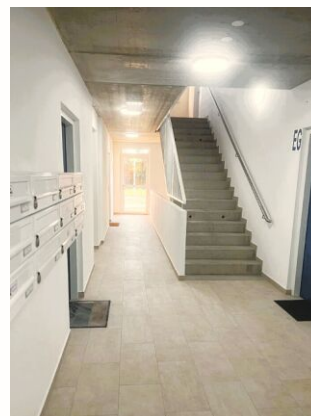
Weitere Fotos



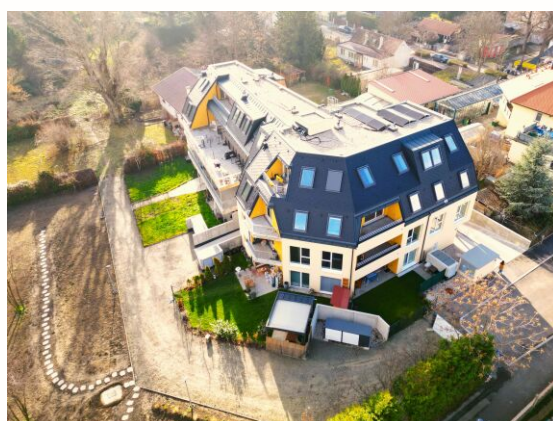
2. Schlafzimmer



Badezimmer



Stiegenhaus Eingangsbereich

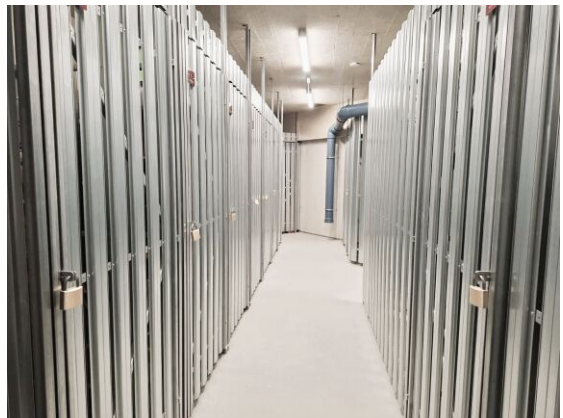




Gemeinschaftsgarten



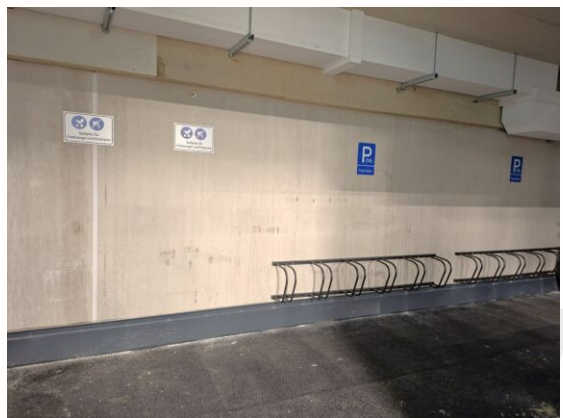
Visu Gemeinschaftsgarten



Kellerabteile



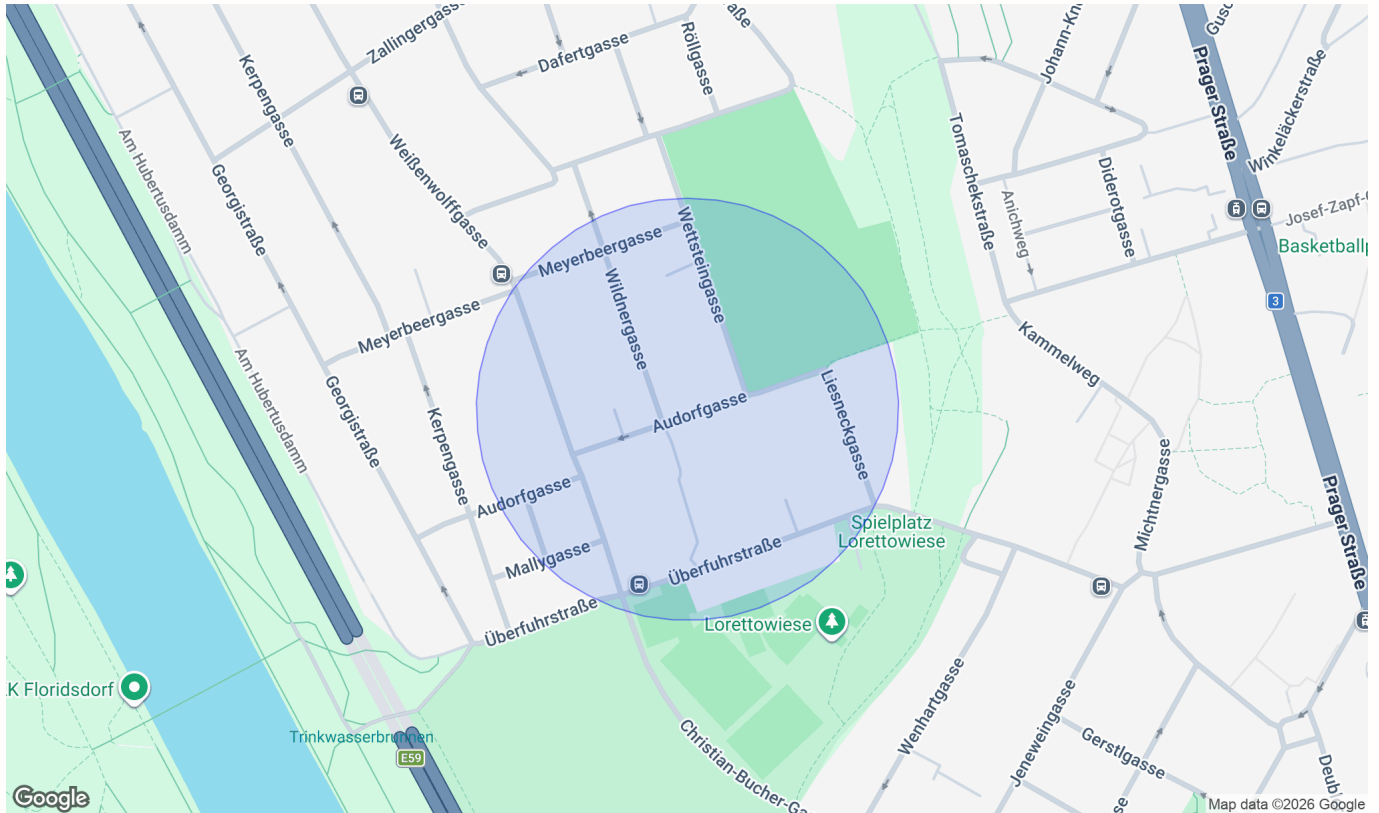
Tiefgarage



Kinderwagen/Fahrräder

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

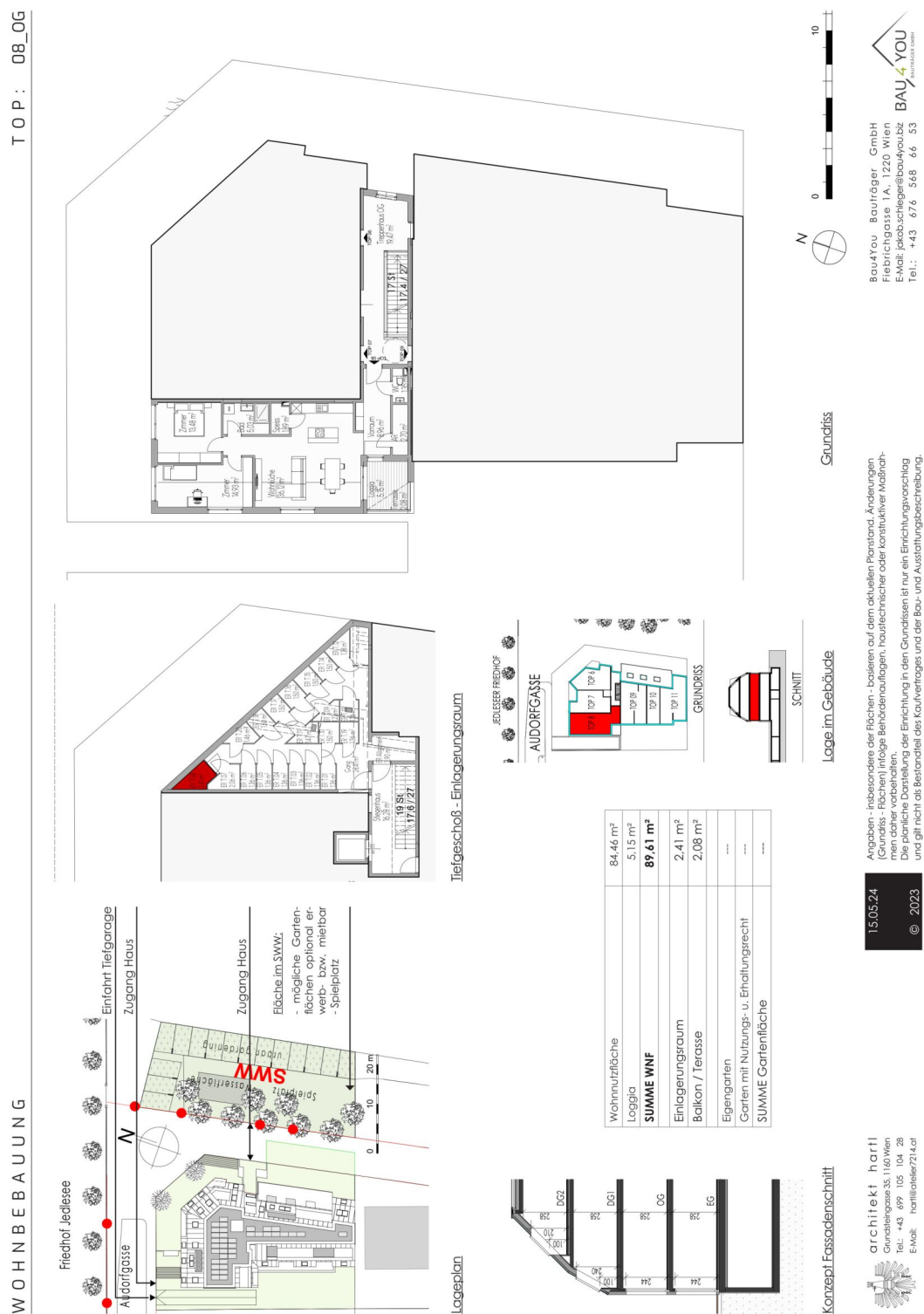
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

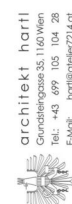
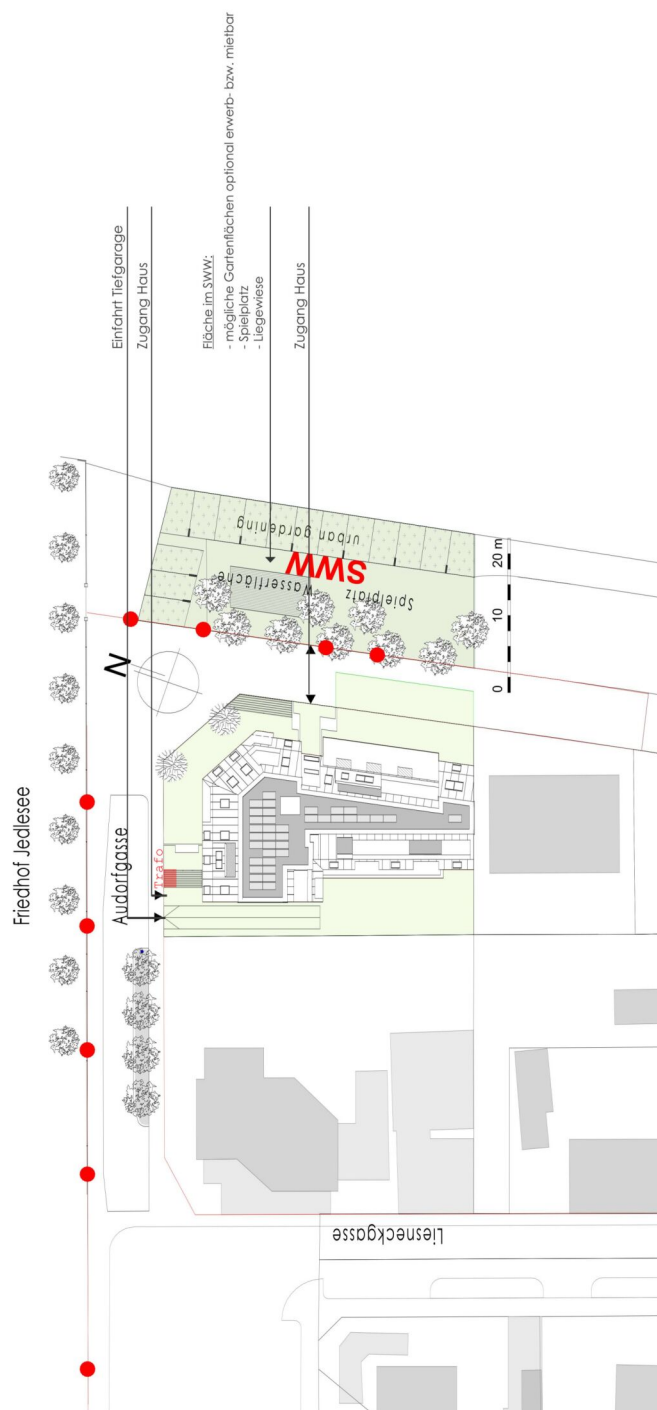
Plan



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 Natur) 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
Fleischergasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.at
Tel.: +43 676 568 66 53