

1210 Wien | Objektnummer: 161

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

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 (ab DG)
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum²
- 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

Nutzungsart: Wohnen, Anlage
Beziehbar: nach Vereinbarung
Eigentumsform: Wohnungseigentum

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: absolute Ruhelage
Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug
Baujahr: 2025

Energieausweis
HWB: **A** 21,5 kWh/m²a
fGEE: **A** 0,76

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %

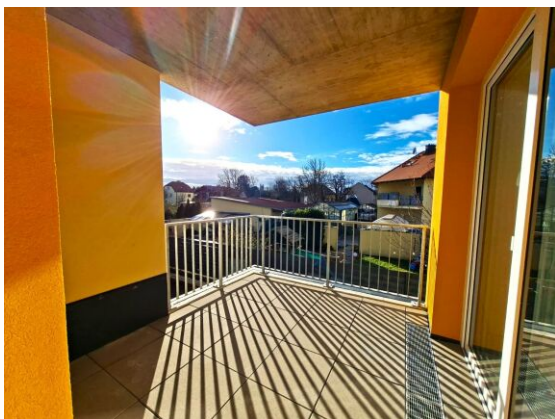
Einheiten

Objektnr.	Top	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
157	8	3	84,46 m ²	Loggia: 7,23 m ²	447.000,00 €	verfügbar
160	11	3	85,21 m ²	Terrasse: 23,85 m ²	445.000,00 €	verfügbar
156	13	2,5	63,32 m ²	Balkon: 8,79 m ²	349.000,00 €	verfügbar
159	19	4	100,08 m ²	Terrasse: 11,26 m ²	539.000,00 €	verfügbar
158	20	4	128,84 m ²	Terrasse: 42,73 m ²	729.000,00 €	Vertragserrichtung

Stellplätze

Art	Vermarktung	Preis
Tiefgarage	Kauf	20.000,00 €

Weitere Fotos



Top 20



Top 19



Top 13



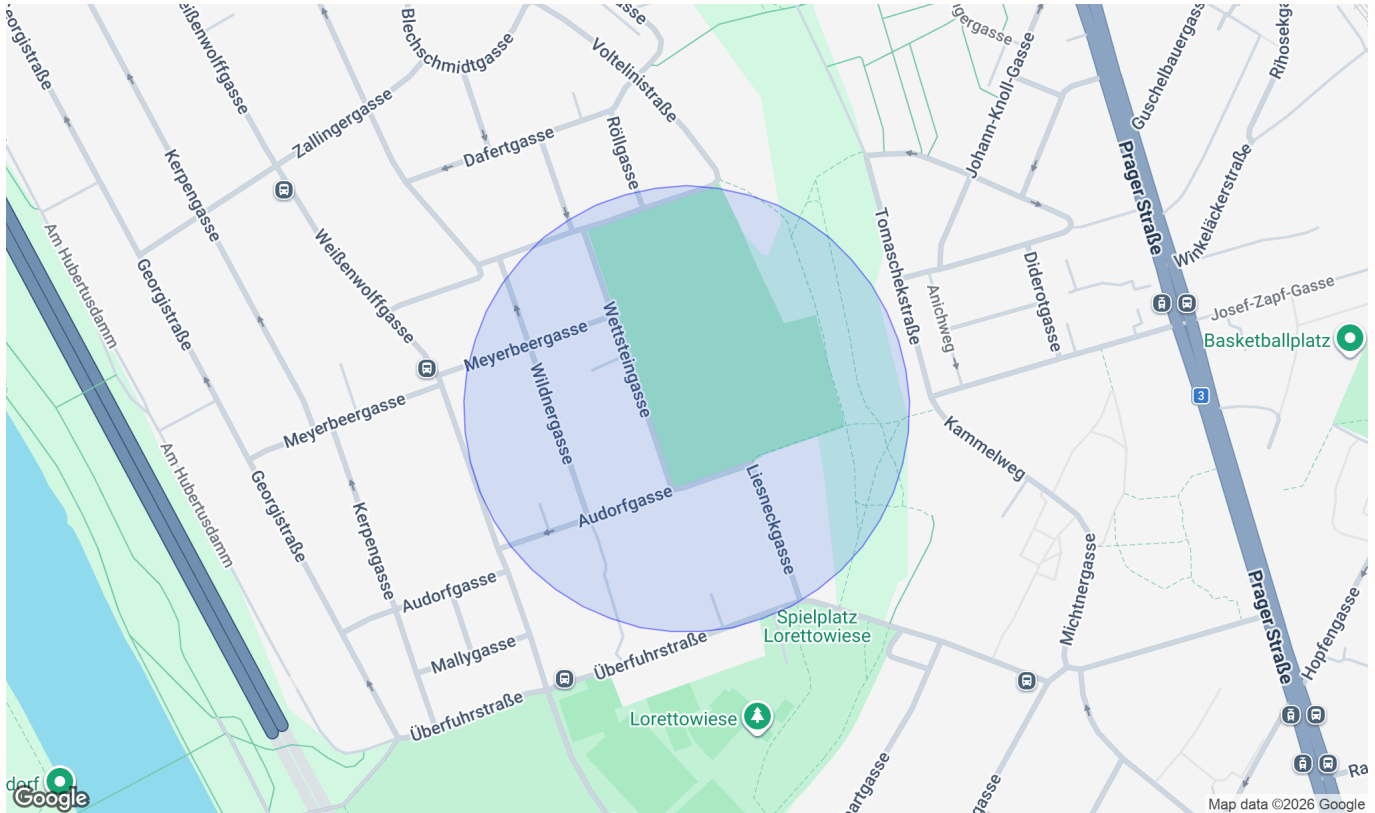
Top 11



Top 8

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

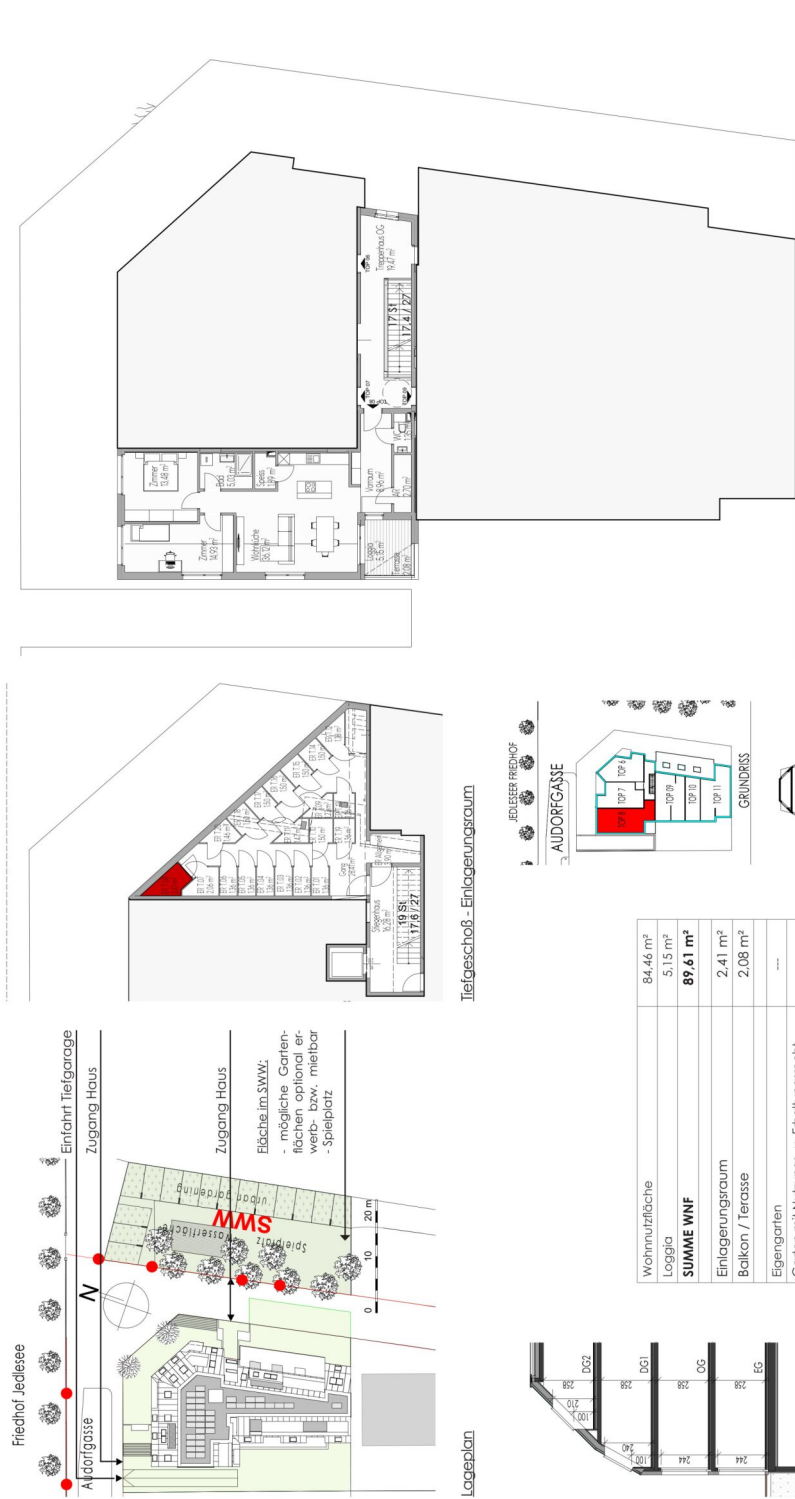
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

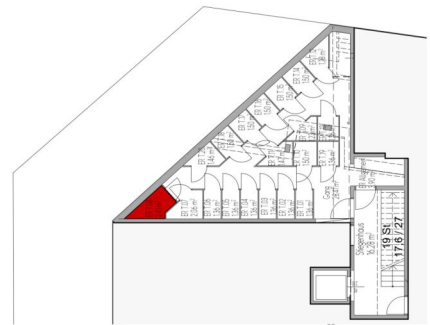
Plan

TOP: 08_0G

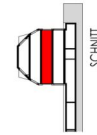
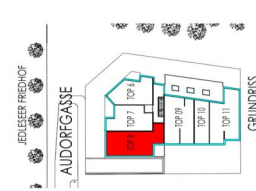
WOHNBEBAUUNG



Grundriss

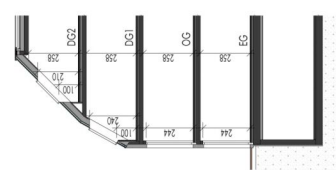


Tiefgeschoss - Einlagerungsraum



Lage im Gebäude

Wohnnutzfläche	84,46 m²
Loggia	5,15 m²
SUMME WNF	89,61 m²
Einlagerungsraum	2,41 m²
Balkon / Terrasse	2,08 m²
Eingangsgarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungerecht	---
SUMME Gartenfläche	---



Konzept Fassadenschnitt

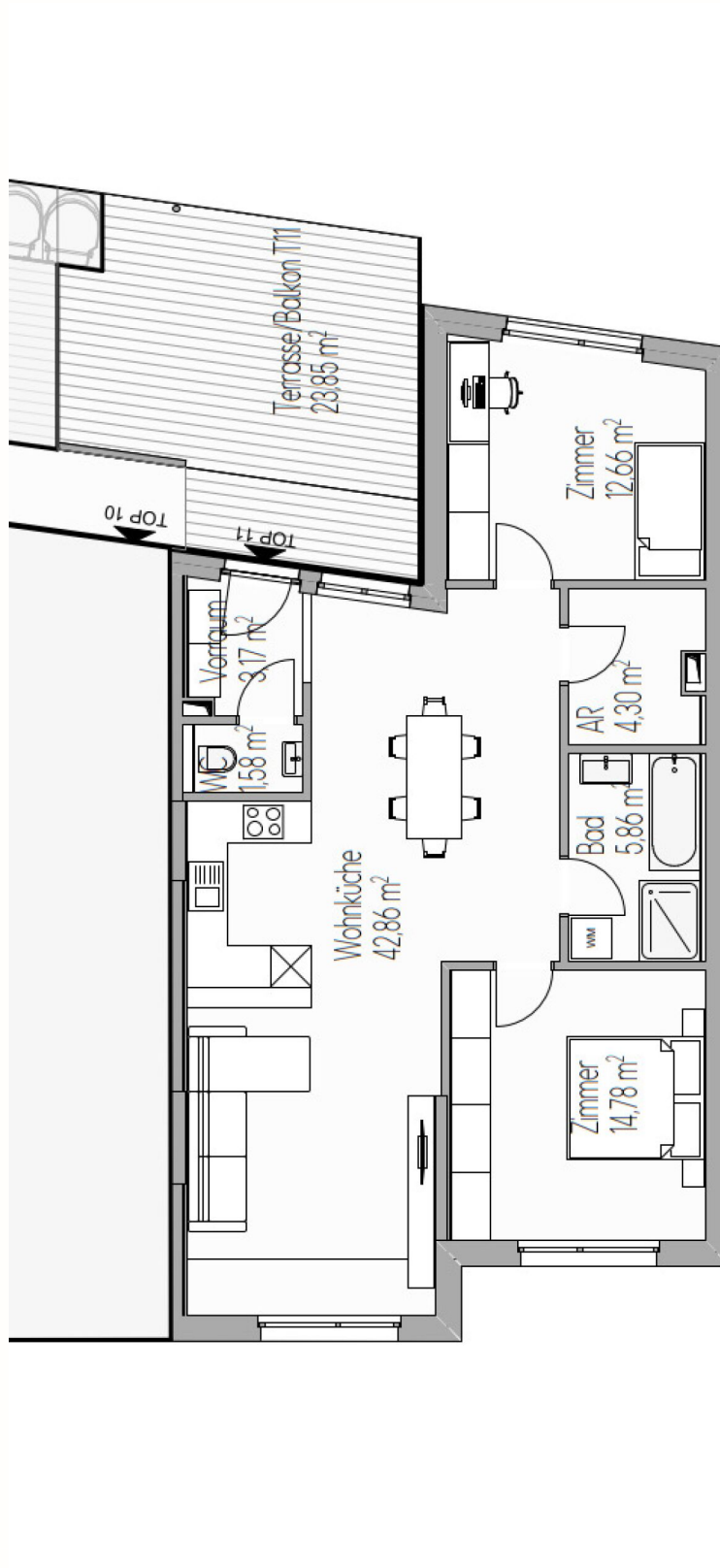
Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grund- / Flächen) infolge Behördenanfragen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten.
Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

15.05.24
© 2023

architekt hartl
Grundlergasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 05 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.at

Bau4you Bauträger GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1120 Wien
E-Mail: projektbaue@bau4you.biz
BAU4YOU
BAUSTRASSEN.COM
Tel.: +43 676 568 66 53

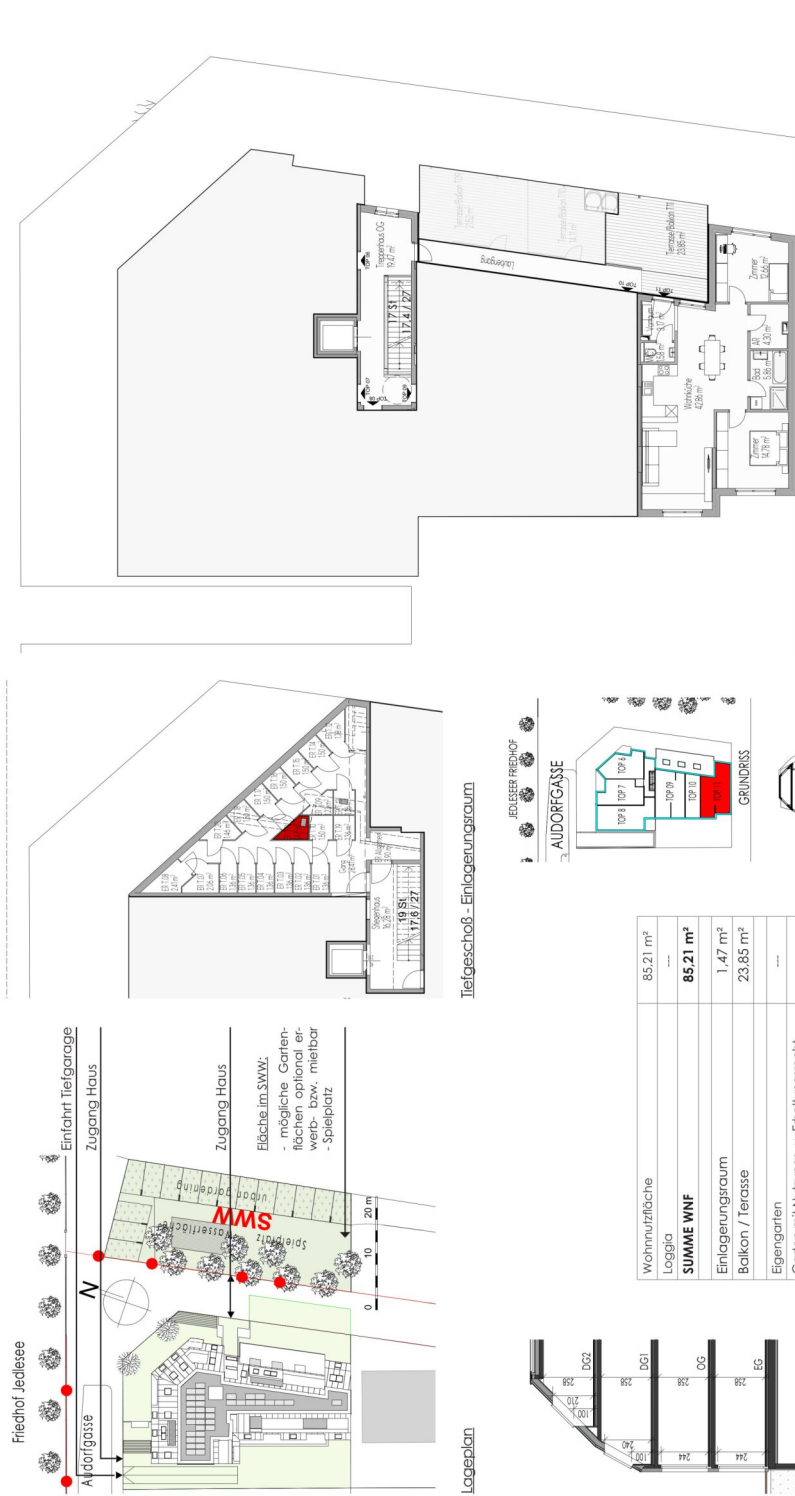
Top 11



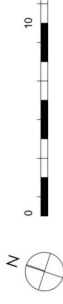
Plan

TOP: 11_06

WOHNBEBAUUNG



Wohnnutzfläche	85,21 m ²
Loggia	---
SUMME WNF	85,21 m²
Einlagerungsraum	1,47 m ²
Balkon / Terrasse	23,85 m ²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungerecht	---
SUMME Gartenfläche	---



Grundriss

Lage im Gebäude

Konzept Fassade

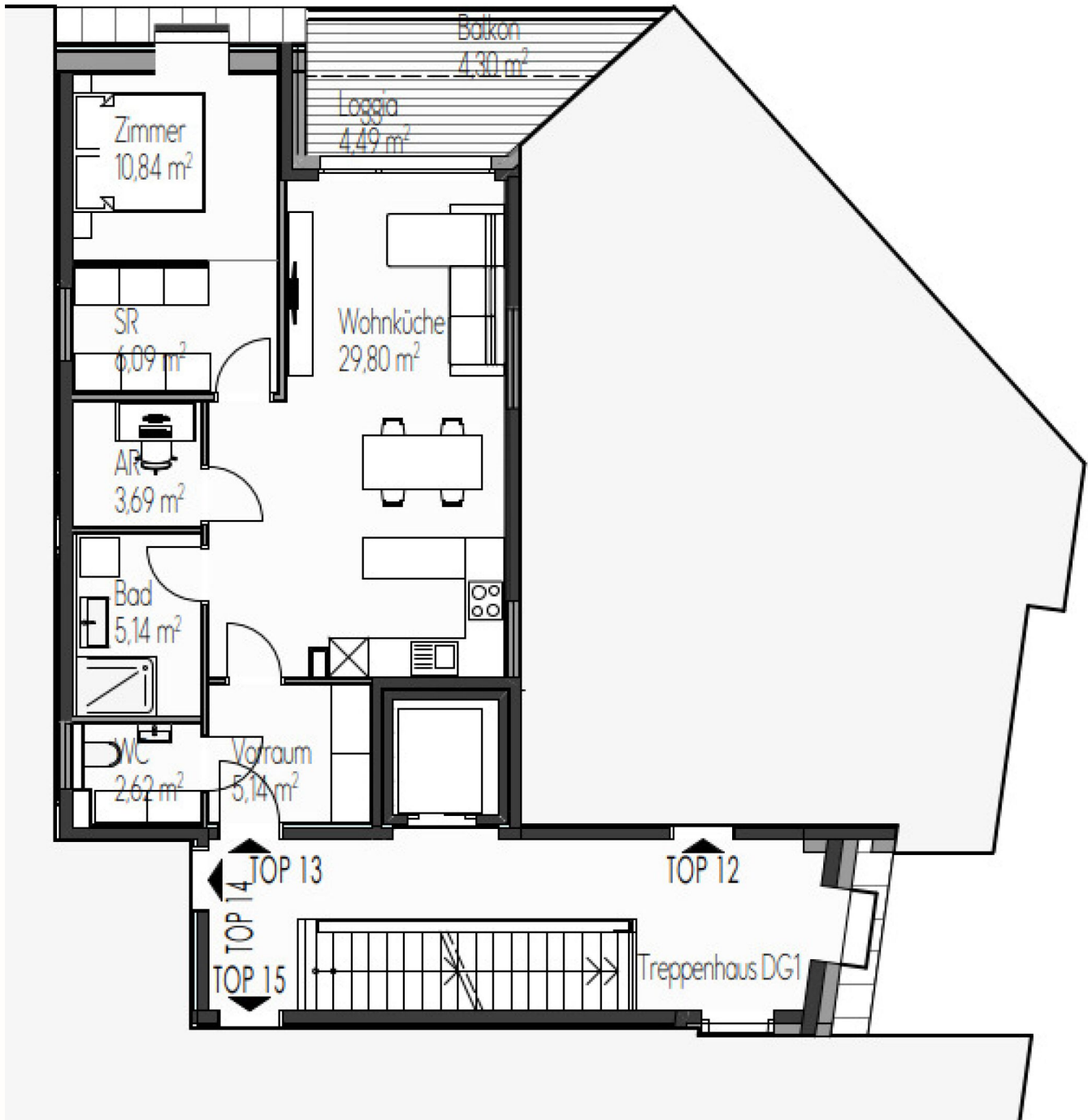
BAU4YOU
Bau4You Bauförderer GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: fabachschlegel@bau4you.biz
Tel.: +43 676 568 66 53

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grün- u. Flächen) infolge Behördenanfragen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen sind nicht eingezeichnet.
Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

15.05.24
© 2023

architekt hartl
Grundlergasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 05 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.at

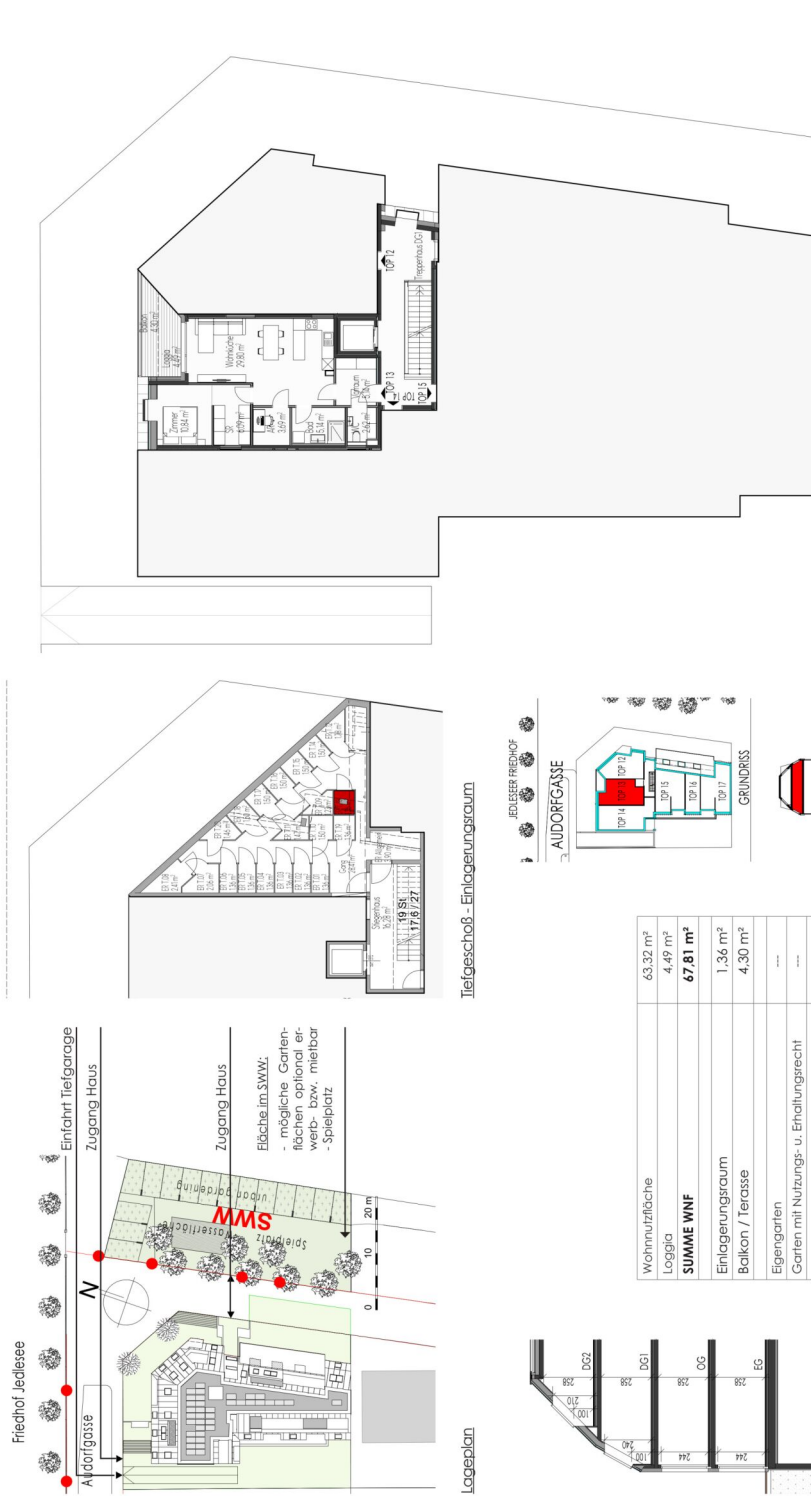
Top 13



Top 13

TOP: 13_DG1

WOHNBEBAUUNG



Wohnnutzfläche	63,32 m ²
Loggia	4,49 m ²
SUMME WNF	67,81 m²
Einlagerungsraum	1,36 m ²
Balkon / Terrasse	4,30 m ²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungerecht	---
SUMME Gartenfläche	---

architekt hartl
Grundlergasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 05 104 28
E-Mail: hartl@atelier714.at

15.05.24
© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grün- / Flächen) infolge Behördenanfragen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen sind nicht eingezeichnet.
Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausführungsbeschreibung.

Bau4you Baufrüher GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: projektbaue@bau4you.at
Tel.: +43 676 548 66 53

Top 19

