

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 156

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

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss (ohne Dachschrägen) besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die angenehm ruhige Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt. Die Wohnküche mit Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein separates WC, ein Abstellraum, sowie ein praktischer Schrankraum ergänzen das Raumangebot und machen die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Ruhe und Wohnqualität legen.

Das Gebäude wird in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet und überzeugt mit hochwertigen Standards: Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores (wo erforderlich), Sicherheitseingangstüren der Klasse RC2, ein barrierefreier **Lift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenräume** sowie ein **Kleinkinderspielplatz** im Außenbereich.

Die schlüsselfertige Ausführung (ohne Malerarbeiten) ermöglicht es Käuferinnen und Käufern, die Wohnung individuell nach eigenen Vorstellungen auszumalen und dennoch zügig einzuziehen – ohne Kompromisse bei der Qualität der Grundausstattung.

Besonders interessant ist das Projekt durch die Baurechtskonstruktion: Da das Gebäude auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg errichtet wird, entfallen die hohen Grundstückskosten, wodurch die Wohnung zu einem deutlich niedrigeren Kaufpreis angeboten werden kann. Gleichzeitig bleibt die Nutzung wie bei klassischem Eigentum voll erhalten – inklusive Veräußerung, Vermietung und Vererbung. Für viele Käufer ist

das eine attraktive Kombination aus langfristiger Sicherheit und finanzieller Entlastung.

5. Highlights der Wohnanlage

- Freiflächen in allen Wohneinheiten
- Private Grünflächen im Wald-Wiesen-Gürtel optional erwerbbar/mietbar
- Moderne, ökologische Haustechnik
- Sehr ruhige Lage
- Ideale Anbindung trotz Naturnähe
- Lichtdurchflutete Räume
- Provisionsfrei (Direktkauf vom Bauträger)
- PV Anlage auf dem Dach

Ebenfalls ist ein **Tiefgaragenstellplatz** bei Bedarf verfügbar:

Preis: **€ 20.000,-**

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg):

Für Top 13: **€ 98,43 / Monat**

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,32 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 67,81 m ²	Belagsfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 1,36 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 8,79 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. Dachgeschoß ohne Schrägen	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2,5	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	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:	349.000,00 €	Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 13: € 98,43 / Monat
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. USt.

Weitere Fotos



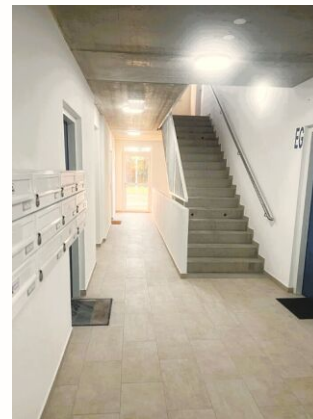
Badezimmer



Schlafzimmer mit Schrankraum



Balkon/Loggia



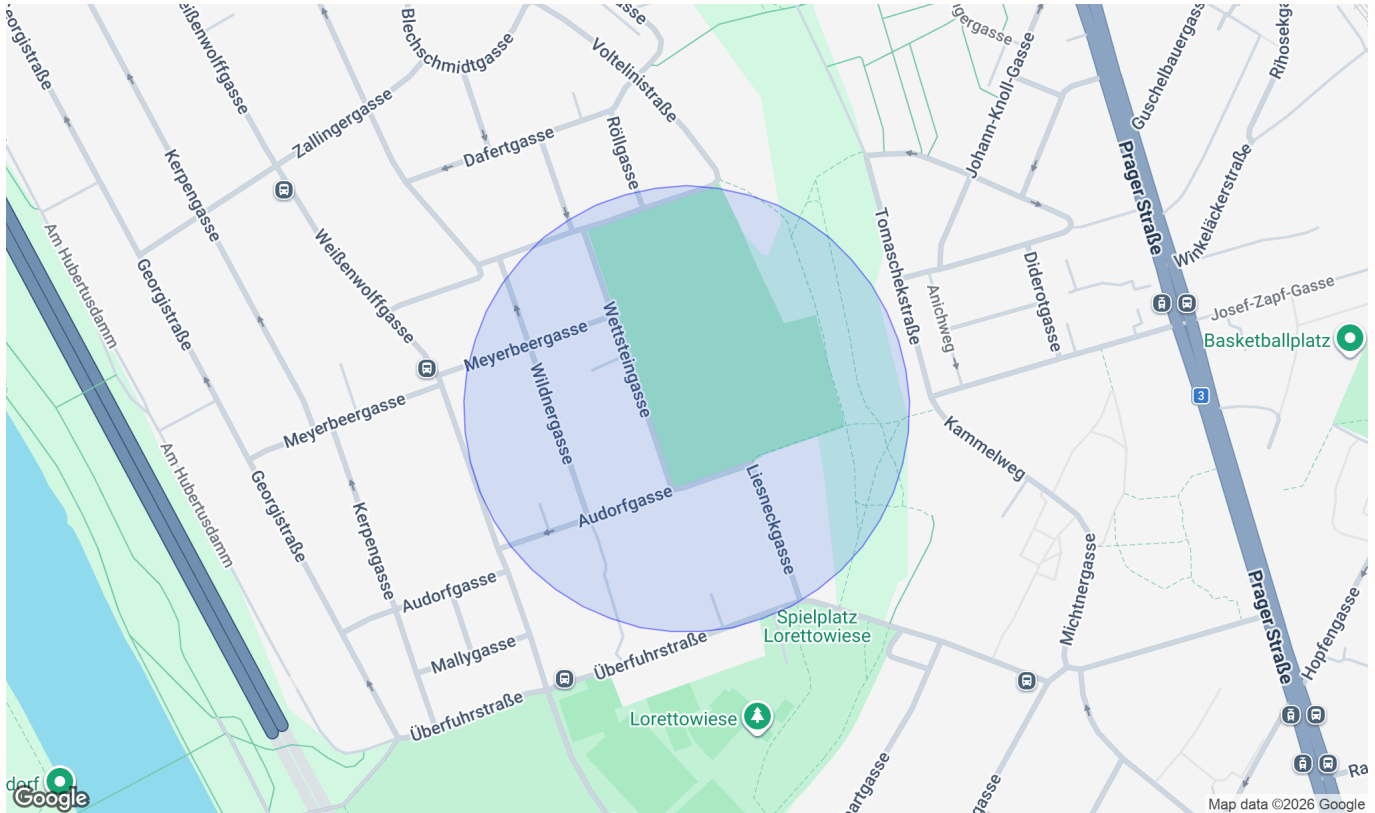
Stiegenhaus Eingangsbereich





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

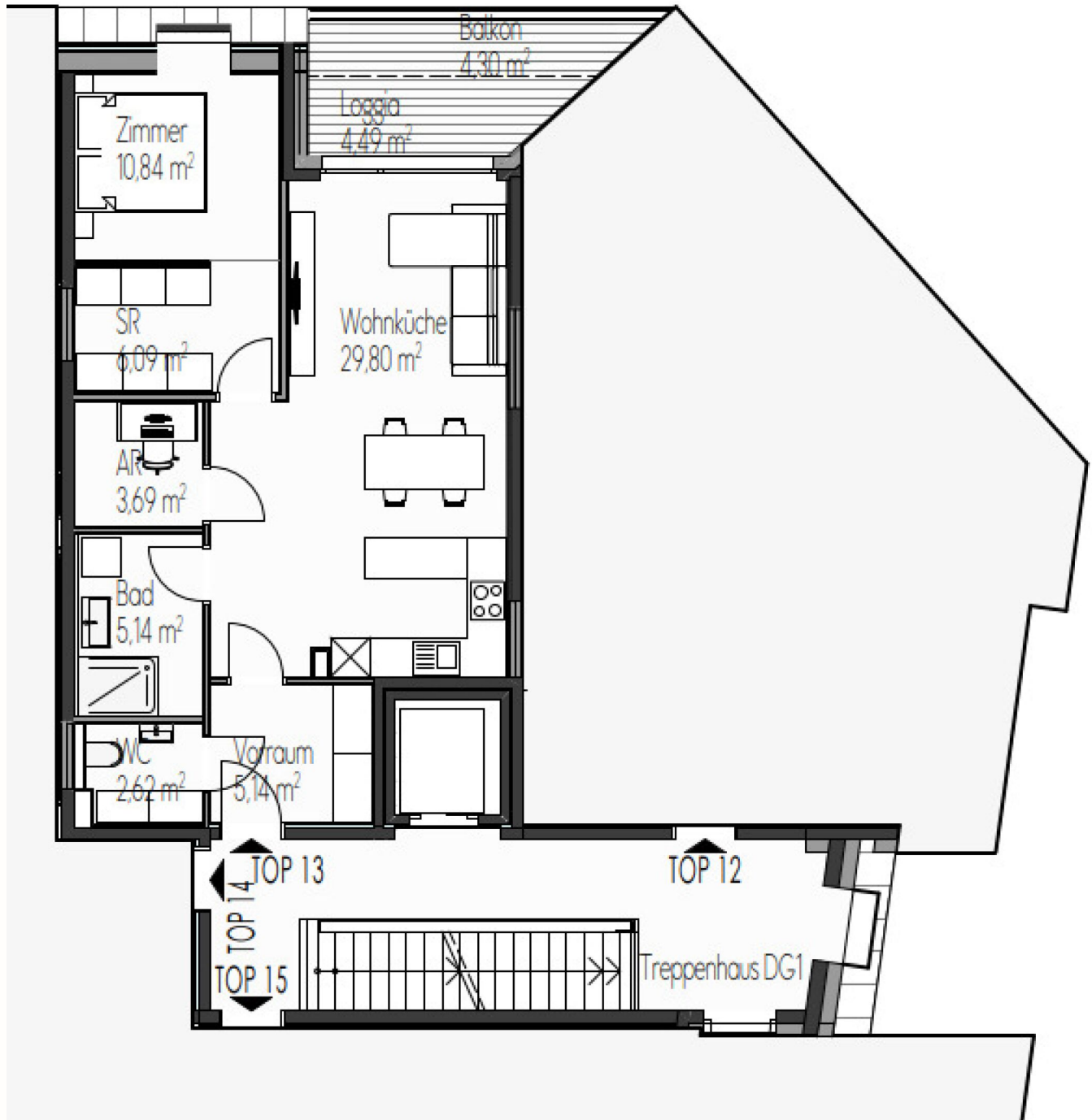
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

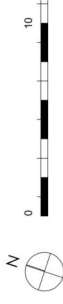
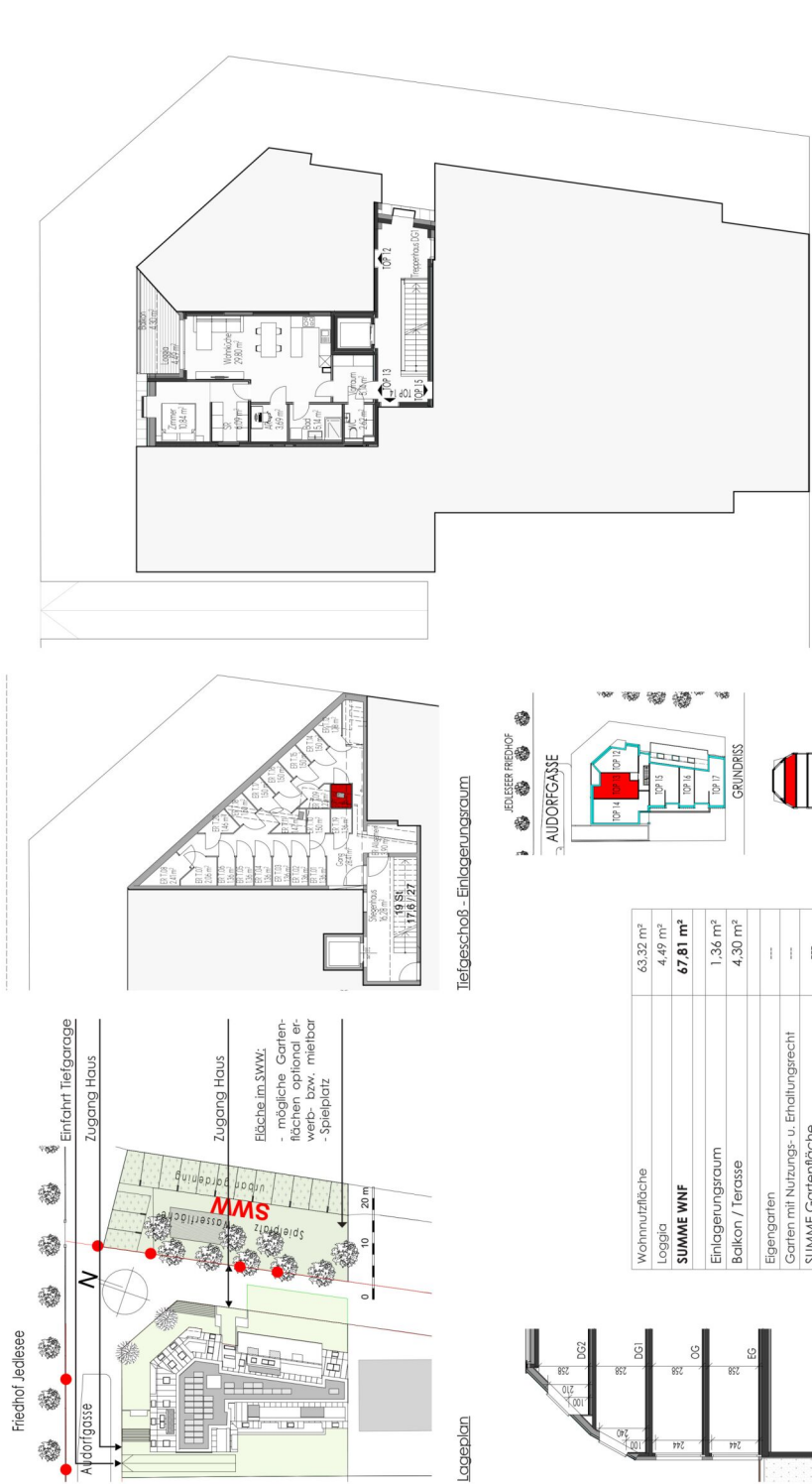
Plan



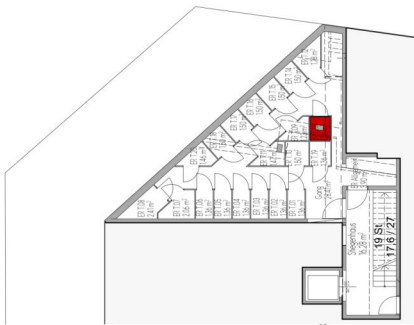
Plan

W O H N B E B A U U N G

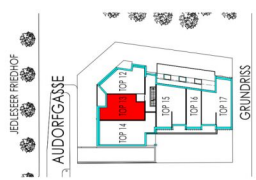
TOP: 13_DG1



Grundriss

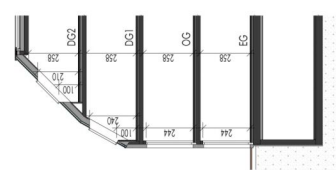


Tiefgeschoss - Einlagerungsraum



Lage im Gebäude

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



Konzept Fassadenschnitt

Bau4you Bauförderer GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1120 Wien
E-Mail: fabachschlegel@bau4you.biz
Tel.: +43 676 548 66 53

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 Einrichtungsanschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

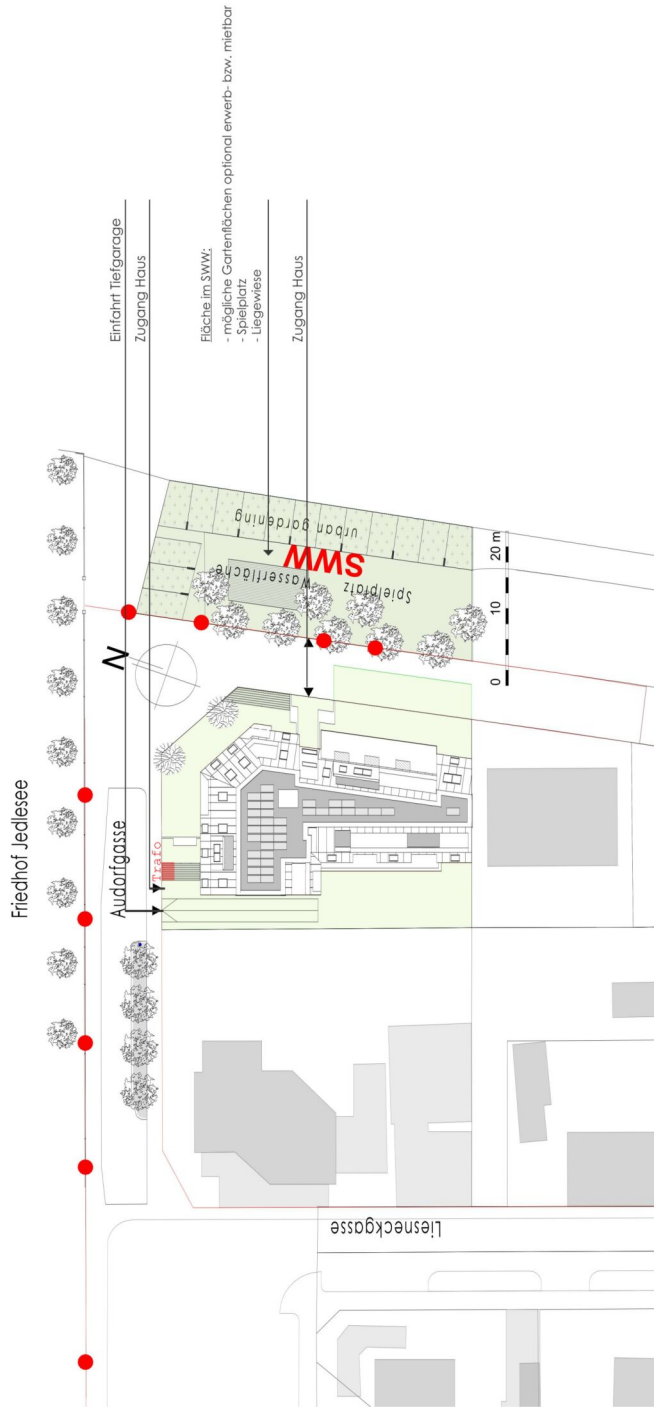
15.05.24
© 2023

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

Plan

LAGEPLAN

WOHNBEBAUUNG



06.06.23
© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (z.B. durch städtische Behördenauflagen, 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.

Bau4You Bauträger GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.biz
Tel.: +43 676 568 66 53
BAU4YOU
BAUSTRASSE.COM