

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](https://www.2living.at)

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | 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

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
- Einlagerungsraum ²
- 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/m ² a
fGEE:	A 0,76

Preisinformationen

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

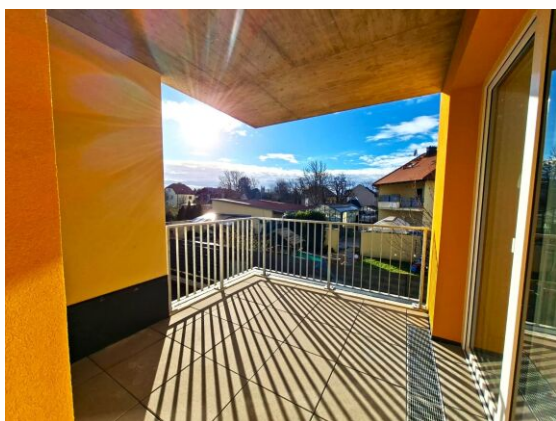
Einheiten

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

Stellplätze

Art	Vermarktung	Preis
Tiefgarage	Kauf	20.000,00 €

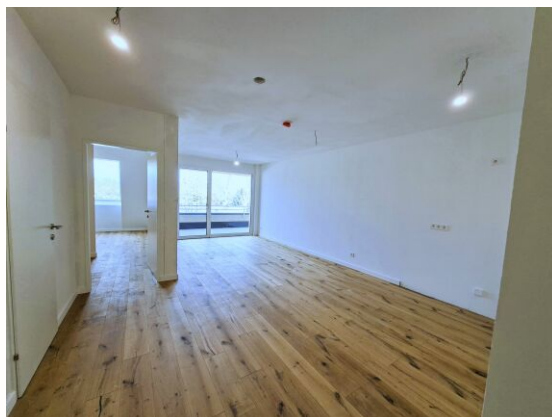
Weitere Fotos



Top 20



Top 19



Top 13



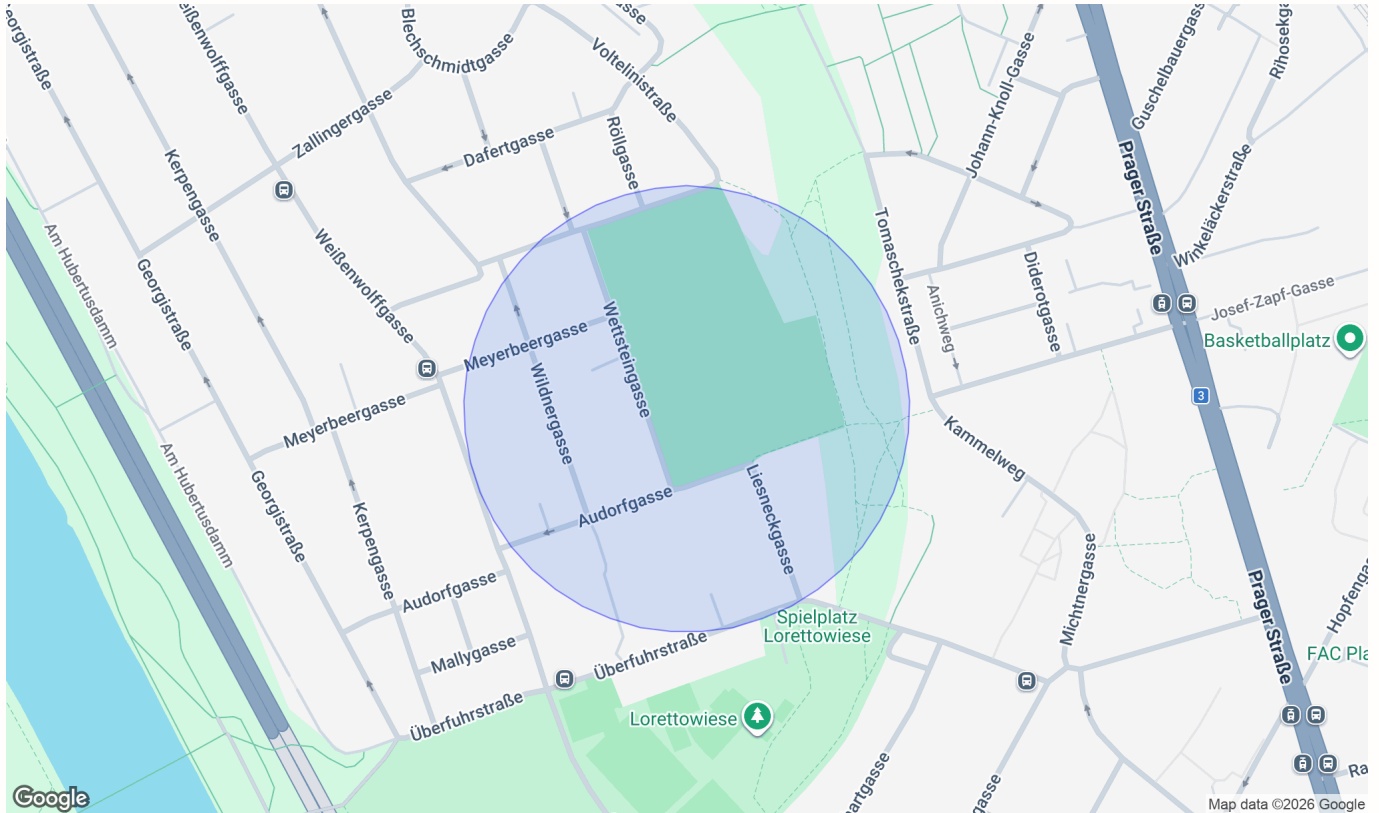
Top 11



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

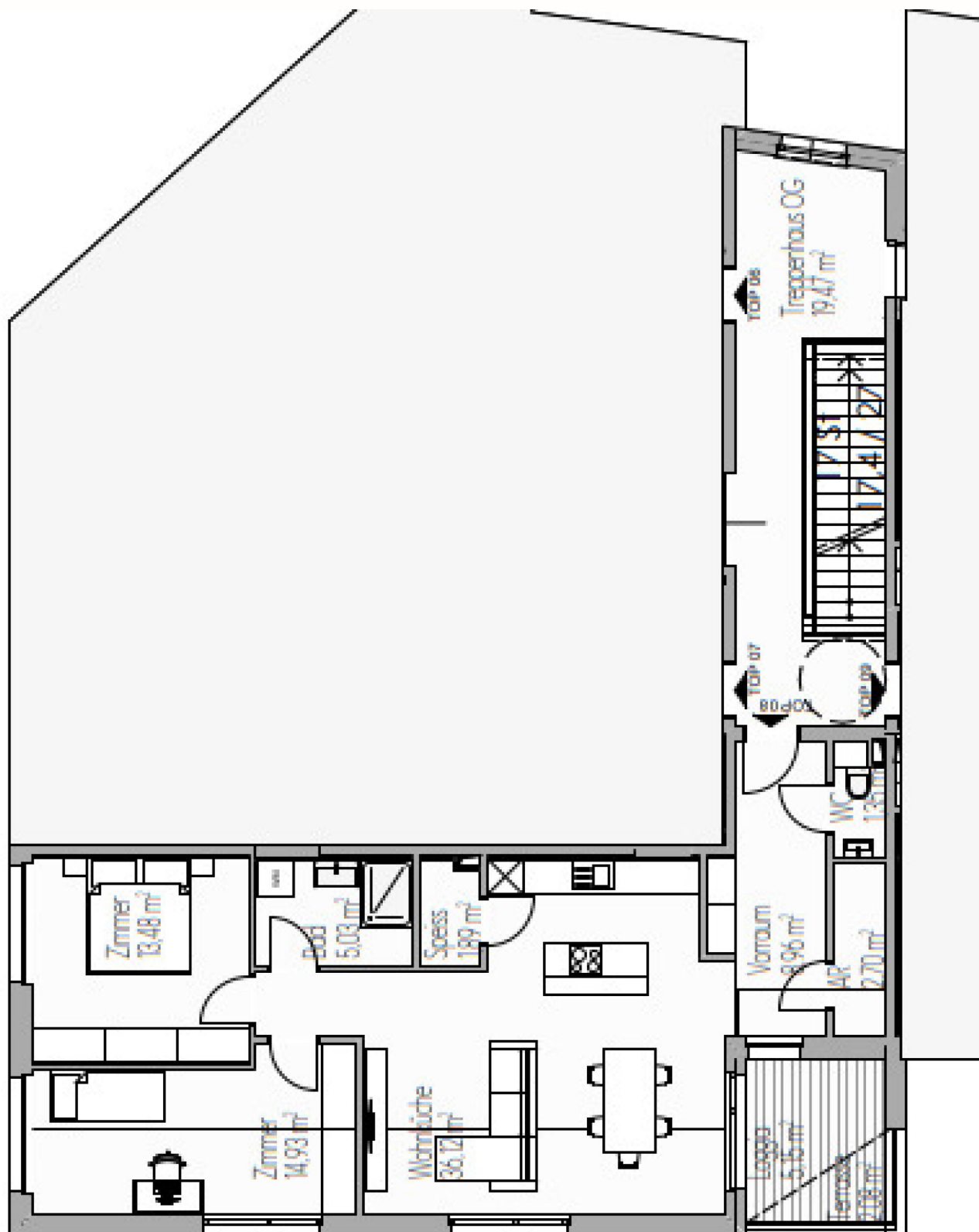
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

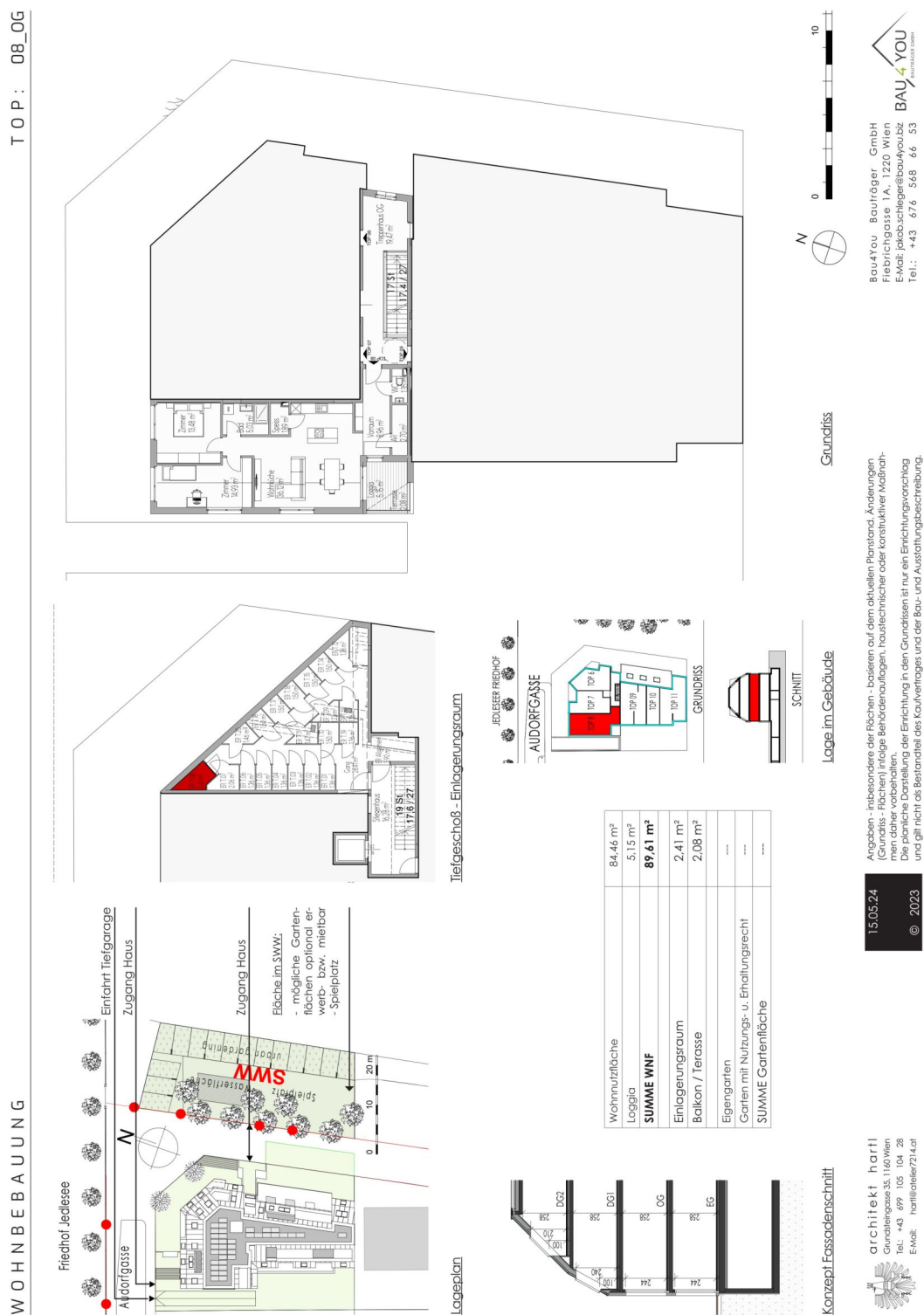
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

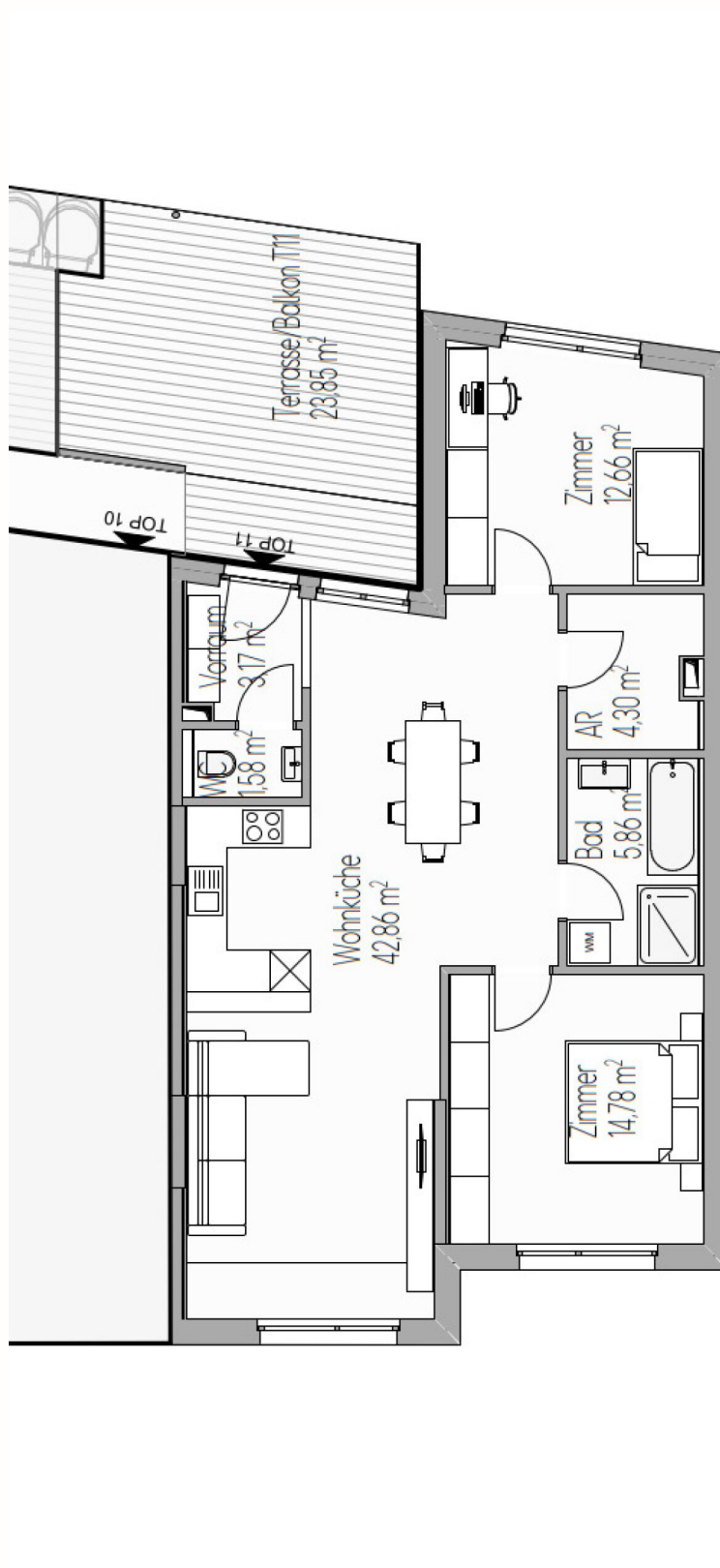
Top 8



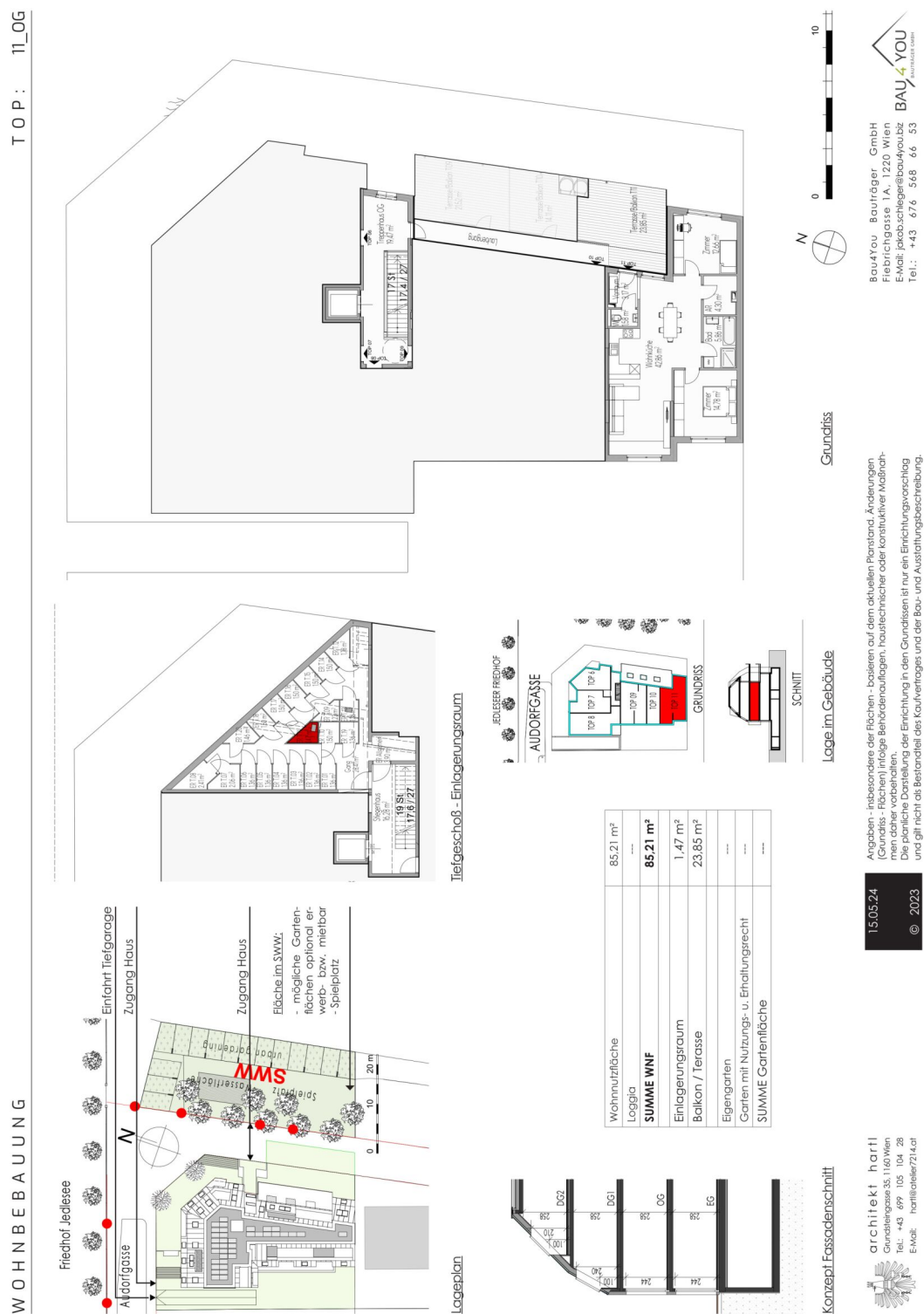
Plan



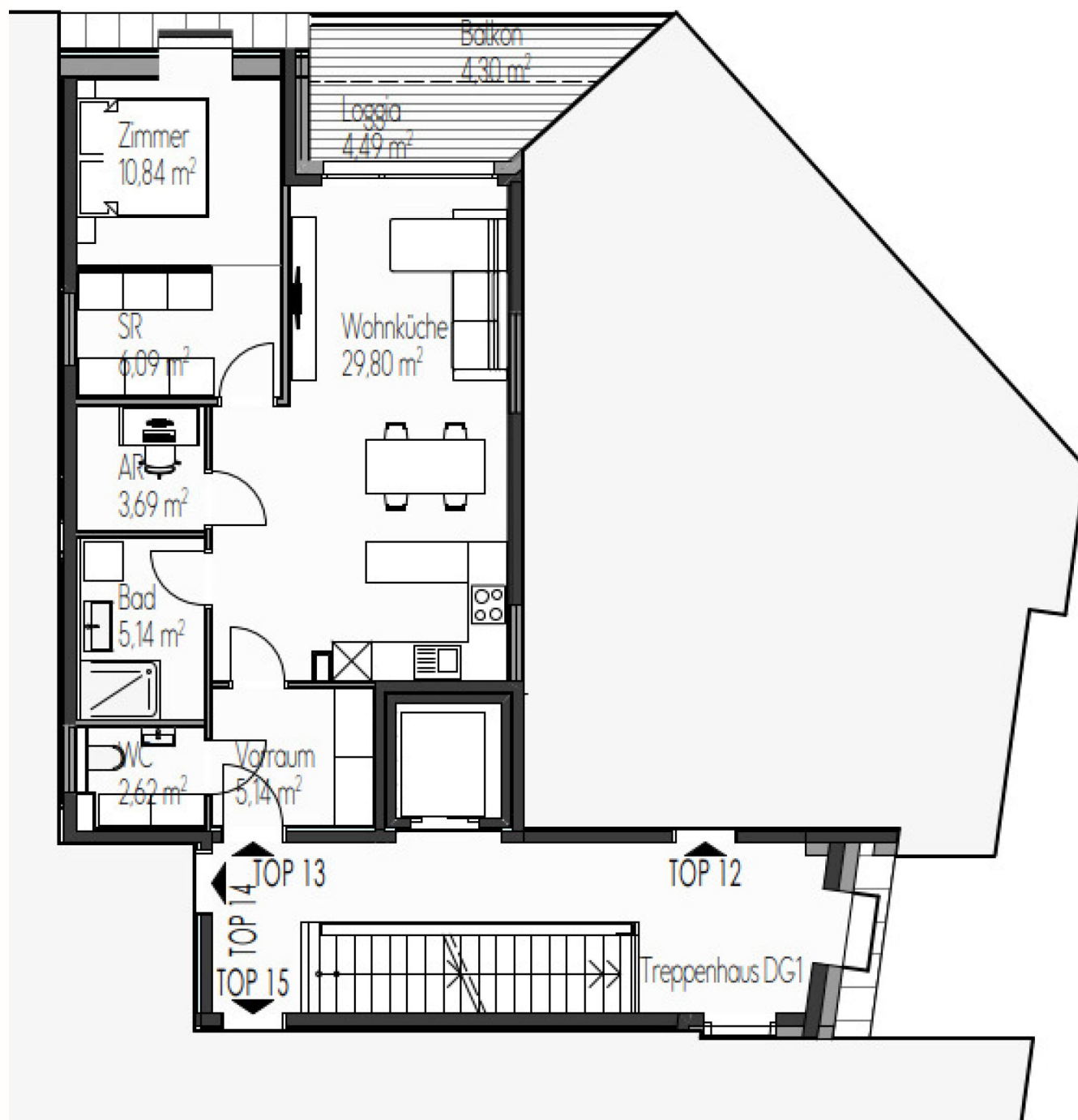
Top 11



Plan



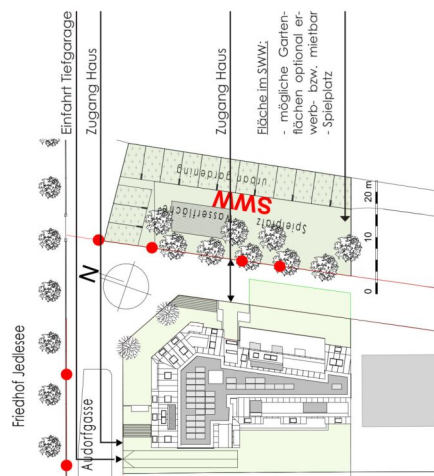
Top 13



Top 13

TOP: 13_DGI

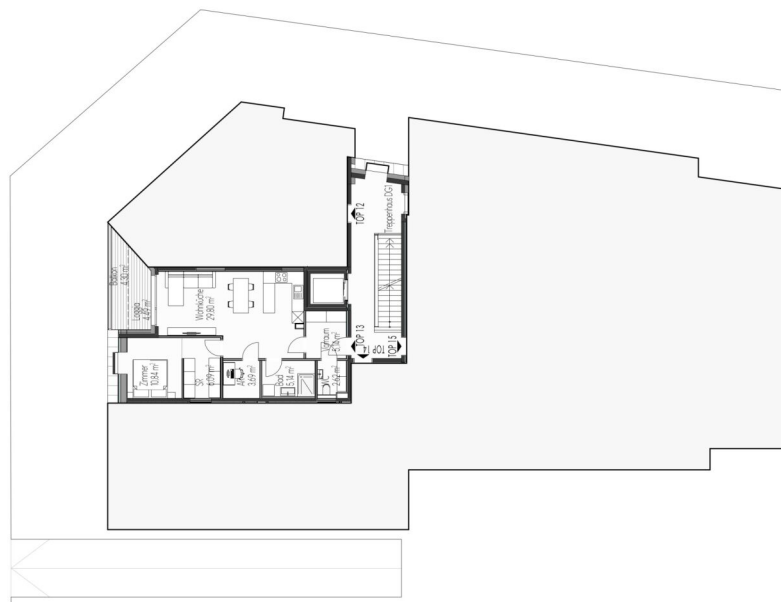
WOHNBEBAUUNG



Lageplan



Tiefgarage - Einlagerungsraum



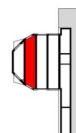
Grundriss



AUDORFGASSE



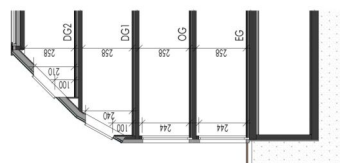
Grundriss



SCHNITT

Loge im Gebäude

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



Konzept Fassadenschnitt

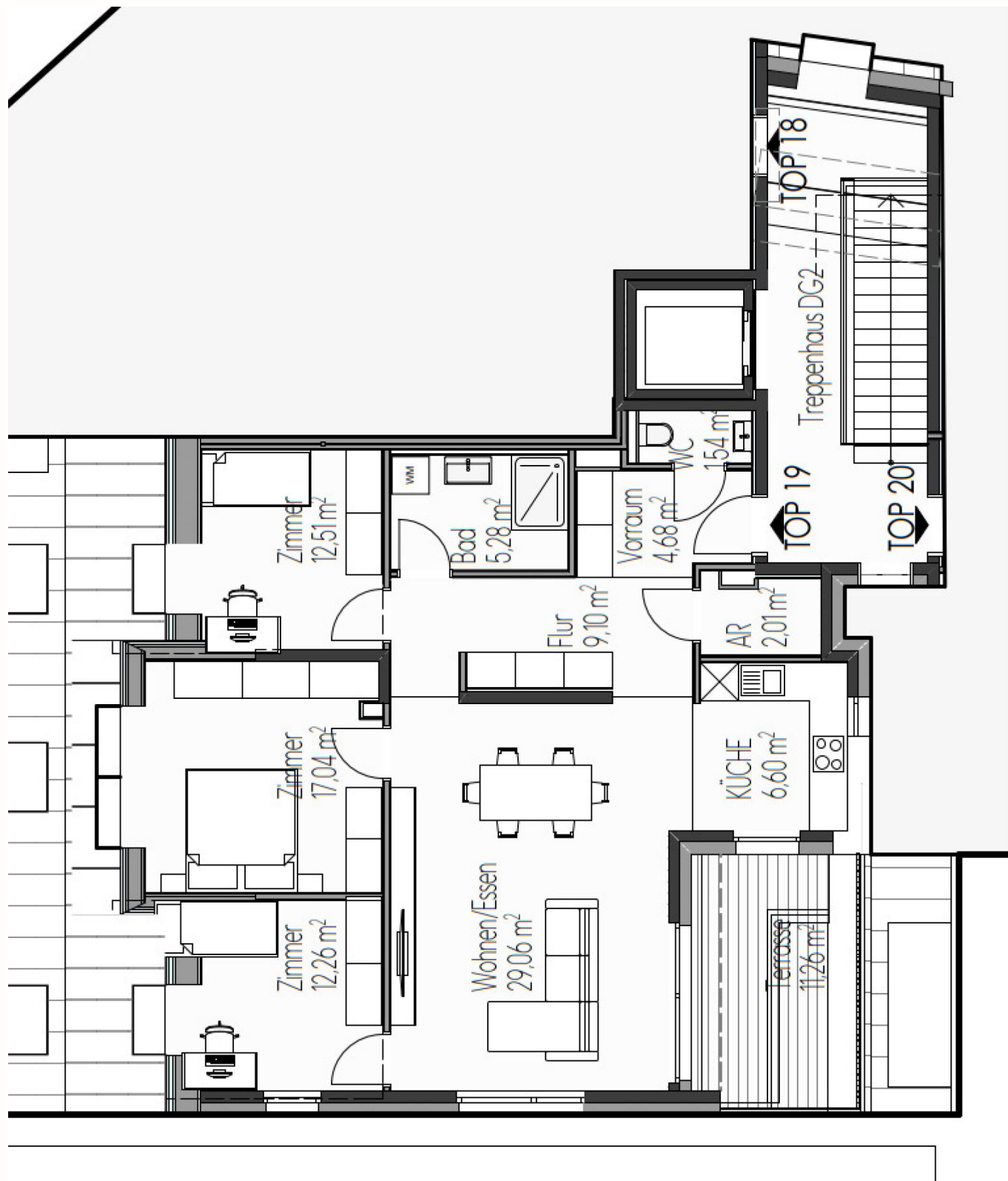


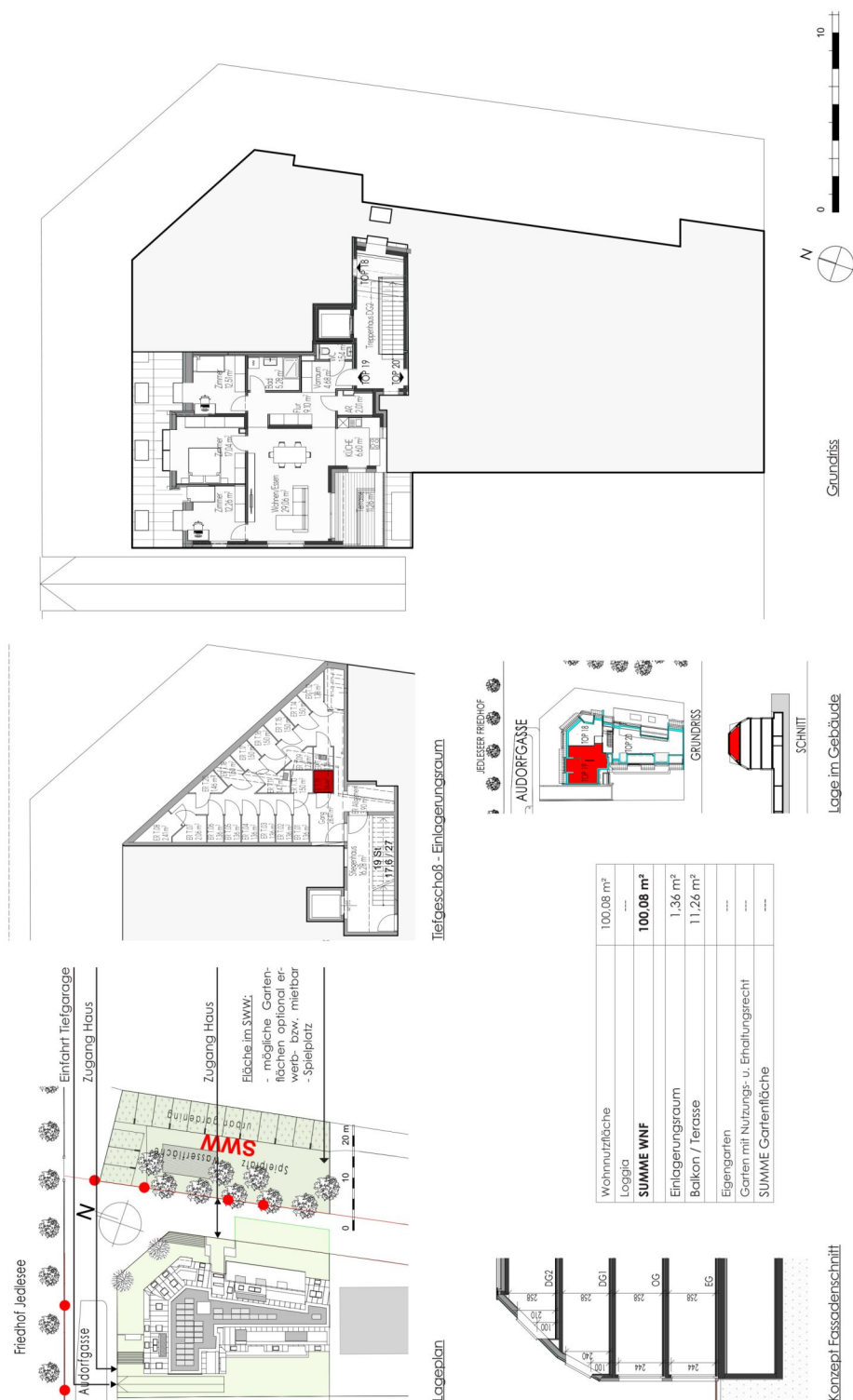
15.05.24
© 2023

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

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

Top 19





architekt hartl
Grundsteingasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 105 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.at

Angaben - insbesondere der Flächen- - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundris- Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsgeschreibung.

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