

**Einzigartige Chance: Wunderschöne Wohnung in  
Stammersdorfer Ruheoase!**



**Objektnummer: 70363**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edi-Finger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,76
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690405













**DACHGESCHOSS - Top 2.20**  
WNFL. mit Loggia: 69,51 m<sup>2</sup>



Gang	10,03 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
AR	2,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,09 m <sup>2</sup>
Kochen	5,47 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,67 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>

**Infos und Verkauf:**



Edi-Finger-Straße 7c  
1210 Wien



# Objektbeschreibung

Zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer neu errichteten, dreigeschossigen Wohnhausanlage bieten wir Eigentumswohnungen in einer ruhigen Wohngegend an.

Insgesamt umfasst das Projekt 58 exquisit gestaltete Wohnungen, die auf zwei Stiegen verteilt sind.

Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung. Die Architektur fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und verleiht dem Viertel ein neues, ansprechendes Gesicht.

Neben dem Erwerb als "klassische" Eigentumswohnung haben Sie bei diesem Projekt weiters die Möglichkeit einige Wohnungen als Mietwohnung mit Kaufoption zu erwerben - für nähere Informationen hierzu, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Bezugsfertig!**

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

### Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m<sup>2</sup>
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen
- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
  - HWB: 24,76 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,76; Klasse A

### Die Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme



- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

## Tiefgarage - Parkplätze

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 22.000, - erworben werden. Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

## Betriebskosten

### Wohnungen:

- EUR 2,09 netto/Nutzfläche
- Schätzwert Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

### Parkplätze:

- EUR 19,- netto

## Die Lage und Infrastruktur

Stammersdorf, als bekannte Heurigen- und Weingegend, besticht insbesondere durch seine ruhigen Wohngegenden, zahlreichen Grün- und Erholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur.

Sie werden alles finden, was Sie benötigen, nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Fahrt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, zahlreiche Heuriger und sogar ein Golfclub samt Driving Ranch befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Projekt.

Nach nur etwa 3 km gelangt man auf die Autobahn, über die man in ca. 25 Minuten das Wiener Stadtzentrum erreicht. Andererseits befindet sich auch die Straßenbahn nur wenige Gehminuten entfernt, die eine direkte Verbindung zur U6-Station Floridsdorf bietet. Fast direkt vor dem Haus liegt weiters eine Busstation.

- Buslinie 30A „Dattlergasse“ – 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien 30 & 31 – 9 Gehminuten entfernt
- U-Bahn-Linie U6 „Floridsdorf“ – mit Straßenbahn nach etwa 16 Fahrminuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
 Apotheke <750m  
 Klinik <3.250m  
 Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
 Geldautomat <750m  
 Post <2.250m  
 Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
 U-Bahn <3.500m  
 Straßenbahn <750m  
 Bahnhof <2.750m  
 Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap