

Neuer Preis! Traumhafte 3-Zimmerwohnung mit Urlaubsflair



Objektnummer: 3939

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,69 m ²
Nutzfläche:	106,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

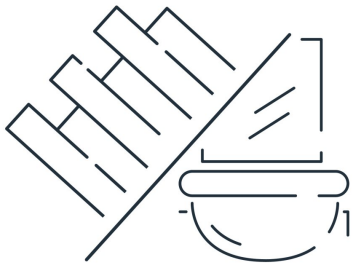
30.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



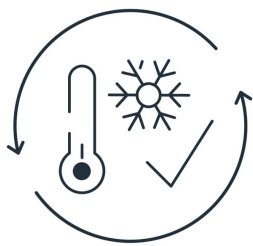
Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5



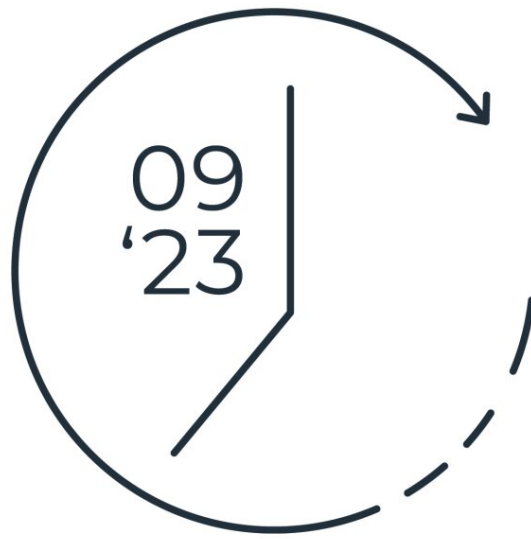
edle Ausstattung





nachhaltige
Deckenkühlung





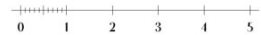
Fertigstellung

the river twins

HAUS 2 TOP 2 - EG



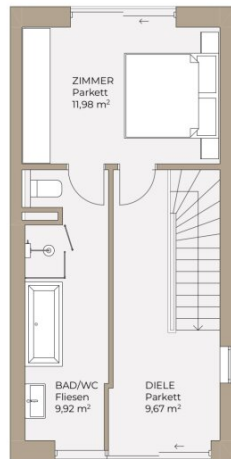
VORRAUM	7,47 m ²
ABSTELLRAUM	5,60 m ²
WC	1,53 m ²
BAD	5,90 m ²
WOHNKÜCHE	41,80 m ²
ZIMMER	12,82 m ²
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	75,12 m ²
TERRASSE	22,87 m ²
GARTEN	71,05 m ²
GARTEN	55,13 m ²



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

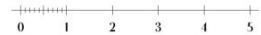
the river twins

HAUS 2 TOP 2 - OG



DIELE	9,67 m ²
ZIMMER	11,98 m ²
BAD/WC	9,92 m ²

WOHNFLÄCHE 31,57 m²



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmerwohnung zum Erstbezug in absoluter Ruhelage von Floridsdorf. Die Wohnung liegt am sogenannten "Bruckhaufen" zwischen der Neuen Donau und der Alten Donau, dem "Meer der Wiener". Die Alte Donau bietet Ihnen im Sommer Wassertemperaturen bis zu 28°C und eine der spektakulärsten Eislaufmöglichkeiten Österreichs in kalten Wintern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine BILLA Filiale sowie zahlreiche Restaurants entlang der Alten Donau sind in einem Umkreis von ca. 10 Gehminuten erreichbar. Innerhalb eines kurzen Spazierganges gelangen Sie zur Bushaltestelle Josef-Melichar-Gasse der Buslinie 20A, sowie die U6 Neue Donau, die Sie bestens an das regionale Wiener Verkehrsnetz anbindet. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in nur ca. 30 min. Weiters können Sie durch die nahegelegene Donauuferautobahn A22 in Kürze alle wesentlichen Verkehrspunkte mit dem Auto erreichen.

Objekt und Ausstattung

Die bestens ausgestattete Erstbezugswohnung wird im Baurecht (Baurechtsgeber Chorherrenstift Klosterneuburg) verkauft. Sie bietet Ihnen Wohnraum auf einer Fläche von 106,69 m². Die Wohnräume sind mit hochwertigen Eichenparkett ausgestattet, das Badezimmer sowie die separaten Toiletten sind mit wundervollem Feinsteinzeug von Procasa belegt. Die Bäder mit Fenster enthalten Sanitäreinrichtungen der Ausführung Laufen Pro S oder gleichwertig und bieten Dusche, Badewanne, Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wird über eine Luftwärmepumpe mit Pufferspeicherung beheizt, die Wärmeabgabe erfolgt über die Niedrigenergie-Fußbodenheizung. Alle Aufenthaltsräume werden mittels Deckenkühlung gekühlt. Auf Wunsch kann die Wohnung gegen Aufpreis mit einer eigenen Splitt-Klimaanlage ausgestattet werden, eine Leerverrohrung für die Installation in der Wohnküche ist vorhanden. Die dreifach verglasten Kunststofffenster und Fenstertüren sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Terrassentüren werden als Doppelflügeltüre ausgeführt. Weiters wird eine SMART-HOME Steuerung und eine separate SAT-Anlage in den Einheiten installiert. Es kann ein Stellplatz für 20.000 € erworben werden, der Anschluss von Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ist möglich. **Der Bezug wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 erfolgen können.**

Raumaufteilung

Sie betreten die Maisonettewohnung im Erdgeschoss über einen ca. 7,47 m² großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie einen etwa 5,78 m² großen Abstellraum sowie eine Toilette und das ca. 5,90 m² große Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Dusche. Linker Hand betreten Sie ein ca. 12,82 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zum etwa 126,18 m² großen Garten. Geradeaus durch

den Vorraum kommen Sie in die offene und helle etwa 41,80 m² große Wohnküche, die sich auf zwei Seiten zum Garten bzw. auch zur etwa 23,41 m² großen Terrasse öffnet. Von der Wohnküche führt eine Treppe in das Obergeschoss des Objektes. Hier befindet sich die Diele, ein weiteres, etwa 11,98 m² großes Schlafzimmer und ein ca. 10,07 m großes Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Dusche und Toilette.

Resümee

Hervorragend ausgestattete Maisonettewohnung, absolute Ruhelage, ganzjähriges Urlaubsflair. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage** <https://the-rivertwins.at/>

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funkt.service.immo/registrieren/de) - <https://funkt.service.immo/registrieren/de>

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

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funkt.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap