

**Exklusives Grundstück Pastorstraße 26, 1210 Wien –
Starten Sie Ihr Projekt noch heute!**



Image5

Objektnummer: O2100163753
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	734,39 m ²
Gesamtfläche:	734,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Ehsan Karimian

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 46 46 646
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ECKDATEN:

Grundstücksfläche 442,00 m²

Bebaute Fläche 288,80 m²

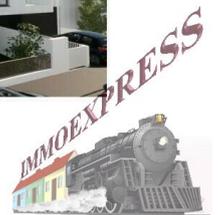
Wohnnutzfläche 734,39 m

Terrassen / Balkone 122,63 m²

Gartenfläche 94,37

Gewichtete Nutzfläche 825,15 m²

21. PASTORSTRASSE 26



3
ENREICHPLAN / GRUNDRISS

12
WOHNUNGEN

734,39
WNFL

7
PKW STELLPLÄTZE

2
LAGE

21. BEZIRK
Pastorstrasse 26 ist ein Wohnkomplex in Form eines 12-stöckigen Gebäudes mit 12 Wohnungen und 7 PKW Stellplätzen. Die Wohnungsbaufläche beträgt 288,80 m² und die Wohnnutzfläche 734,39 m². Das Gebäude ist mit einer modernen Fassade und einer hochwertigen Innenausstattung ausgestattet.

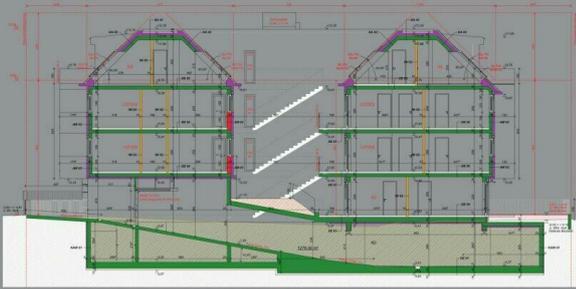
LAGE
Das Gebäude befindet sich in einer zentralen Lage im 21. Bezirk, nahe der U-Bahnstation 'Pastorstrasse' und der Hauptverkehrsachse 'Pastorstrasse'. Die Umgebung ist gut erschlossen und bietet eine hohe Lebensqualität.

Alle Wohnungen verfügen über Parkett / Terrazzo oder Laminat, in den Topfgrünanlagen entsprechende Parkanlagen, einen Garten, eine Terrasse, eine Balkonfläche, eine voll ausgestattete Küche mit allen notwendigen Geräten und eine voll ausgestattete Badanlage. Die Wohnungen sind mit allen notwendigen technischen Anlagen ausgestattet.

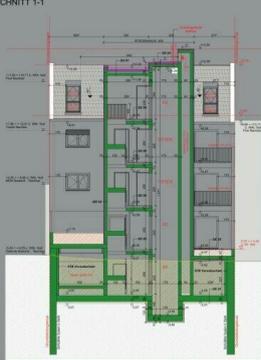
Nur zwei Meter von der U- und S-Bahnstation 'Pastorstrasse' entfernt, sind hier 12 voll ausgestattete Wohnungen mit 7g Dämmung, Gasheizung, Gasboiler und Gas- oder Elektroheizung sowie ein PKW Stellplatz für jeden Bewohner.

Alle in der Beschreibung genannten Angaben können vom Verkäufer abweichen und sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur für die Information des Interessierten und sind nicht verbindlich. Die Angaben sind nur für die Information des Interessierten und sind ohne Gewähr.

5.
SCHNITT & ANSICHTEN



SCHNITT 1-1



SCHNITT 5-5



SCHNITT 6-6



SÜD-/WEST ANSICHT
STRAßEN ANSICHT

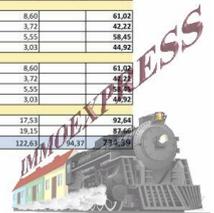


NORD-OST ANSICHT

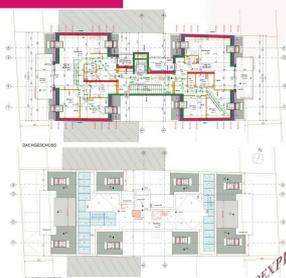
Flächenaufstellung:

Lage/TOP	Vorraum	Abstellraum	WC	Bad	Wohnküche	Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Balkone Terrasse Loggia	Garten	WNFL.		
	m ²	m ²	m ²										
Erdgeschoss													
Top 1	5,33	1,87	1,90	5,54	20,46	12,27				15,00	23,11	47,37	
Top 2	11,70	1,83	2,09	4,30	37,46	14,40	14,99	9,74		29,15	71,26	93,90	
1. Stock													
Top 3	4,80	1,29	1,36	4,55	23,24	13,33	12,45			8,60		61,02	
Top 4	5,20		1,11	3,67	21,52	10,72				3,72		42,23	
Top 5	4,46	1,11	1,19	4,02	22,77	12,63	12,27			5,55		58,45	
Top 6	6,49		1,84	4,46	21,07	11,06				3,03		44,92	
2. Stock													
Top 7	4,80	1,29	1,36	4,55	23,24	13,33	12,45			8,60		61,02	
Top 8	5,20		1,11	3,67	21,52	10,72				3,72		42,23	
Top 9	4,46	1,11	1,19	4,02	22,77	12,63	12,27			5,55		58,45	
Top 10	6,49		1,84	4,46	21,07	11,06				3,03		44,92	
Dachgeschoss													
Top 11	9,44	1,63	1,50	7,61	44,82	14,24	13,40			17,53		92,44	
Top 12	12,85	1,82	1,40	4,30	38,13	12,60	16,56			19,15		87,49	
										Insgesamt	122,63	64,37	235,59

Gewichtete Nutzfläche 825,15 m²



4.
ENREICHPLAN / GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Baubewilligtes Wohnprojekt Pastorstraße 26, 1210 Wien – Sofortiger Baustart möglich!

Dieses baubewilligte Grundstück in der begehrten Pastorstraße im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf ist bereit für den sofortigen Baustart! Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, ein modernes Wohnprojekt in einer attraktiven Nachbarschaft umzusetzen, in der sowohl Natur als auch städtische Infrastruktur ideal harmonisieren.

Objektdetails

- **Grundstücksgröße:** 442 m²
- **Wohnnutzfläche:** 734,39 m²
- **Wohneinheiten:** 12 hochwertig geplante Eigentumswohnungen mit 2-3 Zimmern
- **Freiflächen (Terrassen/Balkone):** 122,63 m²
- **Gartenfläche:** 94,37 m²
- **Stellplätze:** 7 PKW-Stellplätze

Sofortiger Baustart – alle erforderlichen Genehmigungen sind vorhanden, sodass Sie heute noch mit dem Bau beginnen können!

Attraktive Wohnumgebung

In Floridsdorf, einem der wachstumsstärksten Bezirke Wiens, genießen Sie ruhiges und grünes Wohnen nahe der Donau. Die Pastorstraße bietet eine exzellente Anbindung durch die nahe gelegene U- und S-Bahn-Station Leopoldau, die nur 800 Meter entfernt ist. Die Nachbarschaft überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und machen das Viertel besonders attraktiv für junge Familien und Berufspendler.

Nachhaltigkeit und Komfort

Das Bauprojekt ist auf umweltfreundliche Standards ausgelegt:

- **Energieeffizienz:** Die Photovoltaikanlage am Dach liefert den Strom für die Allgemeinflächen. Geheizt wird mittels einer modernen Wärmepumpe, die in den Sommermonaten "umgekehrt" werden kann und so eine angenehme Deckenkühlung ermöglicht.
- **Komfortable Ausstattung:** Jede Wohneinheit ist mit großzügigen Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Gartenbereich konzipiert. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Kellerabteil und gesicherte Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Kosten:

Kaufpreis: EUR 1.290.000

- Provision: 3% zzgl. USt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!

Mit diesem genehmigten Projekt können Sie ohne Verzögerung starten und eine nachhaltige Wohnanlage schaffen, die sich durch modernes Design, Energieeffizienz und eine bevorzugte Lage auszeichnet. Ein ideales Investment in einer Stadt, die sich stetig weiterentwickelt! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung des Grundstücks stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.