

Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!



Objektnummer: 84171

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	568.700,00 €
Betriebskosten:	169,93 €
USt.:	19,75 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

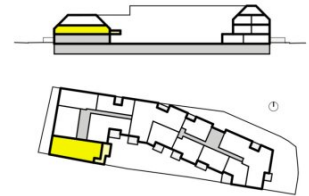
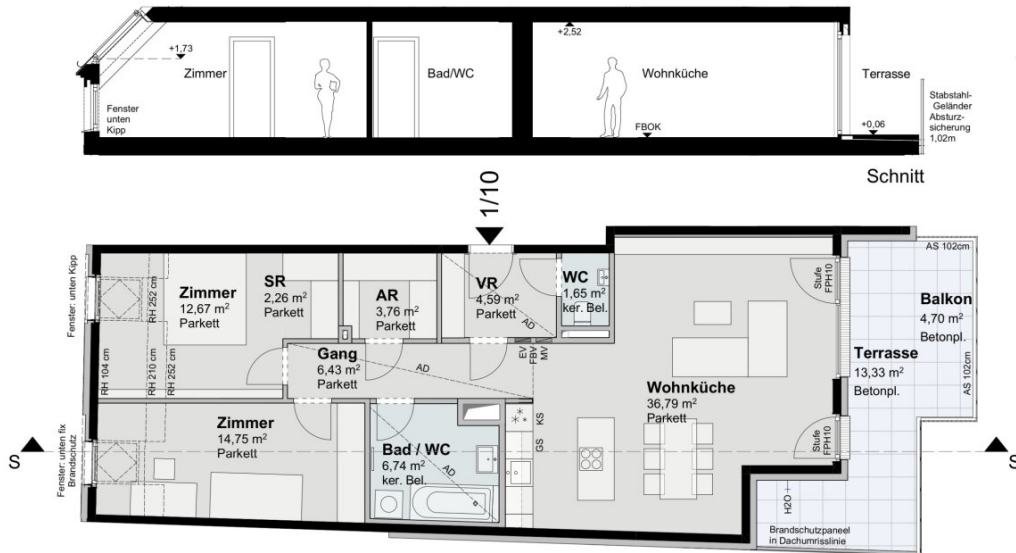
EHL Wohnen
Prinz-Eugen
1040 Wien

T +4315127
H +436645

Gerne stehen
Verfügung.



JEDLERSDORFER PLATZ 26
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05
Plannr. 709 110H

AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch) KN Kniestock
AS Absturz-sicherung MV Medienverteiler
AR Abstellraum MDZ Maschendrahtzaun
BA Bodenablauf RH Raumhöhe
DL Durchgangslichte SR Schrankraum
EV Elektroverteiler US Untersicht
FBV Fussbodenheizungsverteiler VR Vorraum
FPH Fertigparapethöhe VS Vorsatzschale
(±3 cm Türschwelle bei FPH 0)

1. OG **Top 1/10**

3 ZIMMER

WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 89,64 m²
Terrasse	ca. 13,33 m ²
Balkon	ca. 4,70 m ²
Einlagerungsraum	ca. 2,33 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!

Inmitten einer charmanten Wohngegend in Wien-Floridsdorf entstehen auf einem langgestreckten, ruhig gelegenen Grundstück 34 moderne Eigentumswohnungen – verteilt auf zwei elegante Stiegehäuser.

Die durchdachte Anordnung schafft einen gemütlichen Innenhofbereich, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Plus an Lebensqualität bietet. Die hauseigene Tiefgarage, ermöglicht komfortables Parken direkt am Wohnort.

Die 2-5 Zimmerwohnungen überzeugen nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und clevere Grundrisse, sondern auch durch attraktive Freiflächen – die meisten Einheiten verfügen über einen Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt:

- 34 Eigentums- und Vorsorgewohnungen verteilt auf 2 Stiegen
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Wohnflächen zwischen 40 und 125 m²
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung sowie Temperierung mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser-Wärmepumpen)
- Fertigparkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen (Format 30x60cm)
- Kunststofffenster bzw. Holz-Alu-Dachflächenfenster
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern:
 - Elektrisch bedienbare Rollläden bei den Erdgeschoßwohnungen
 - Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei den übrigen Einheiten
- Klimaanlagevorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Videogegensprechanlage

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich zwischen EUR 30.000,- und EUR 33.000,- erworben werden.

Der Baubeginn ist für Spätsommer 2025 geplant, die Fertigstellung für Frühjahr 2027.

Provisionsfrei für den Käufer!

Die Lage:

Genügend Einkaufsmöglichkeiten, eine gute öffentliche Erreichbarkeit, traditionelle Heurige und Auszeiten im Grünen: klingt schwer vereinbar, an dieser Adresse ist genau das alles vorhanden!

Der Jedlersdorfer Platz liegt in einer grünen, ruhigen Wohnlage und ist trotzdem nur wenige Gehminuten von der nächsten Straßenbahnstation (Linien 30 und 31) entfernt – perfekt für eine rasche Anbindung in die Innenstadt.

Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur durch zahlreiche Nahversorger und Supermärkte in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten, das SCN-Einkaufszentrum und das Krankenhaus Nord sind schnell erreichbar.

Nicht zu vergessen die Weinkultur und Wiener Gemütlichkeit in den zahlreichen traditionellen Heurigen rund um Stammersdorf.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, aber auf Stadtkomfort nicht verzichten möchten.

- Straßenbahnlinien: 30 und 31 – 6 Gehminuten entfernt
- Buslinien: 30A und 32A – 3 Gehminuten entfernt

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap