

## Erstbezug in ruhiger Lage – Wohnqualität am Jedlersdorfer Platz!



**Objektnummer: 84164**

**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:                   | 76,63 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 23,95 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 4,69 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 464.200,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 149,16 €                                |
| USt.:                         | 17,35 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen  
Prinz-Eugen  
1040 Wien

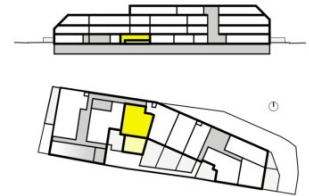
T +4315127  
H +436645

Gerne stehen  
Verfügung.





## JEDLERSDORFER PLATZ 26 A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 103H

|     |                               |     |                  |
|-----|-------------------------------|-----|------------------|
| AD  | Abgehängte Decke              | KN  | Kniestock        |
| AS  | Absturzicherung               | 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) |     |                  |

### EG Top 1/3

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>3 ZIMMER</b>       |                     |
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | <b>ca. 76,63 m²</b> |
| Terrasse              | ca. 14,35 m²        |
| Garten                | ca. 23,95 m²        |
| Einlagerungsraum      | ca. 4,69 m²         |
| Raumhöhe              | ca. 2,52 m          |

# 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 m<sup>2</sup>
- 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