

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Jedlesee |  
ERSTBEZUG!**



Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_1080**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Christian-Bucher-Gasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	370.800,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Amber Lai**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

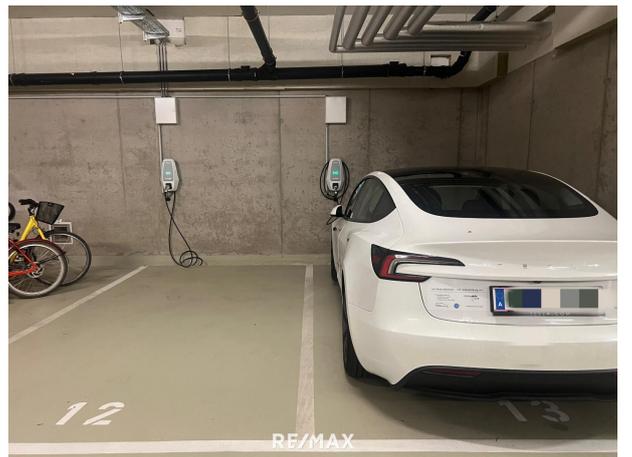
H +43 660 1150 055

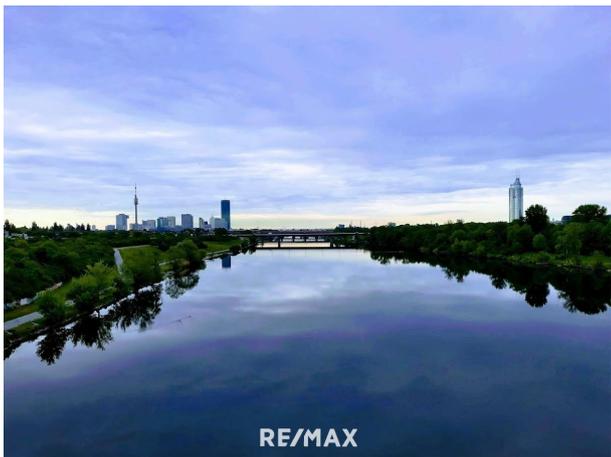
















RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines niedrigen, modernen Wohngebäudes und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine sonnige und ruhige Wohnatmosphäre.

Das Projekt wurde auf Eigengrund gebaut und ist ideal für Anleger und Eigennutzer geeignet!  
Anlegerpreis: 309.000,- EUR

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in ein einladendes Vorzimmer, das ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Die Wohnbereiche sind intelligent aufgeteilt: Wohn- und Esszimmer liegen auf der einen Seite, die privaten Schlafräume auf der anderen – für maximale Privatsphäre und Funktionalität. Zwei gemütliche Schlafzimmer sind hofseitig ausgerichtet und somit besonders ruhig – ideal für erholsame Nächte. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zu einem großzügigen, südseitigen Balkon, der mit viel Tageslicht und einem angenehmen Blick ins Grüne begeistert. Der Balkon bringt Sonne und Natur direkt in den Wohn- und Küchenbereich und schafft eine freundliche, luftige Atmosphäre. Das Badezimmer und das WC sind getrennt angelegt. Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für gleichmäßige Wärme sorgt.

Besonderes Extra: Die Wohnung wird inklusive einer voll ausgestatteten, hochwertigen Einbauküche übergeben – ideal für den sofortigen Einzug!

### PROJEKTbeschreibung

Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht eine Wohnhausanlage mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer unterirdischen Garage mit 17 PKW-Stellplätzen. Das Wohnhaus liegt an der Christian-Bucher-Gasse in der Nachbarschaft zu überwiegend grün durchzogenen Wohnanlagen. Die Anlage gliedert sich in zwei Baukörper mit dem Grünraum im Zentrum. Die Wohnungen im Gartenbauteil werden als Reihenhaustypen ausgeführt. Die Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit Bezug zum Außenraum. Die wohnungsbezogenen Freiflächen werden im Erdgeschoß mittels Terrassen, Loggien und teilweise angrenzenden Gärten und in den Obergeschossen in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen sichergestellt. Der Wohnbau wird umweltfreundlich und ökologisch geplant. Durch den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Baustoffen wird der zunehmenden Belastung der Menschen durch Umwelteinflüsse der Stadt Rechnung getragen. Die Begrünung des Außenraums sorgt für ein verbessertes Mikroklima und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Freien.

### DER STANDORT

Der Standort bietet eine günstige Verkehrsanbindung und deckt auch den Bedarf nach Schul- und Kindergartenstandorten. Diese neuen Wohnungen entstehen in einer ausgezeichneten Wohnlage in Wien Floridsdorf. Die Kombination aus grüner Vorstadtlage und einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung machen den Standort besonders attraktiv. Direkt neben dem Aupark Jedlersee entsteht dieses Objekt in ruhiger Wohnlage. Neben zahlreicher Freizeit- und

Erholungsmöglichkeiten an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf. Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in direkter Umgebung des Objektes. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter öffentlicher Erreichbarkeit trägt zu einer langfristig attraktiven Wohnlage für Mieter bei. Floridsdorf zählt außerdem zu den Bezirken mit einer besonders dynamischen Mietpreisentwicklung.

#### BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Angeboten zum Kauf werden Wohnungen zwischen 35m<sup>2</sup> und 99m<sup>2</sup>. Die Mehrheit der Objekte zeichnet sich durch großzügige Freiflächen aus. Optional können Garagenstellplätze, gemeinsam mit einer Wohnung erworben werden. Die Wohnungen werden bezugsfertig in bester Qualität ausgestattet übergeben. So verfügen sie über moderne Komplettküchen mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug, freundlich gestaltete Bäder sowie hochwertige Holzparkettböden. Die Wärmegewinnung wird bei diesem Objekt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme, Tiefenbohrung) erfolgen und bietet somit eine besonders nachhaltige Form der Energiegewinnung.

**Es sind nur mehr 4 Wohnungen im Projekt verfügbar!**

#### NEBENKOSTEN:

3,50% Grunderwerbssteuer

1,10% Eintragungsgebühr Grundbuch

1,5% Vertragserrichtungskosten (Kaufvertragserrichtung, grundbücherliche Durchführung und Treuhandschaft) zzgl. € 500 für Barauslagen

#### VERTRAGSERRICHTUNG

Abwicklung Kaufvertrag und Treuhandvereinbarung erfolgt durch Notar des Bauträgers.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 28.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.78

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: