ERSTBEZUG I GARTEN I TERRASSE I PROVISIONSFREI

Wohnbereich

Objektnummer: 1609_45609

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,00 m²
Keller:	1,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	264.600,00 €

Ihr Ansprechpartner

Johanna Prosenik

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

H +43 660 383 73 03

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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

TOP 2

Lage	**EG**
Zimmer	**2**

1.	VR	2,97 m²
2.	Wohnküche	19,43 m²
3.	Zimmer	12,67 m²
4.	Bad	4,21 m²
5.	WC	1,33 m²
	Wohnnutzfläche	**40,61 m²**
6.	Terrasse	18,90 m²
7.	Garten	26,96 m²

ANSICHT SÜD

ÜBERSICHTSPLAN

DAS JOE

LOSCHMIDTGASSE 22-24
1210 WIEN

N

DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDLICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Kompakte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Floridsdorf

Im Neubauprojekt DAS JOE in der Loschmidtgasse 22–24, 1210 Wien, steht diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigen Freiflächen zum Verkauf. Auf ca. 40,6 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung und überzeugt durch eine Terrasse mit ca. 18,9 m² sowie einen angeschlossenen Eigengarten mit ca. 27 m².

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, privatem Freiraum und urbaner Lage macht diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Anleger mit Fokus auf nachhaltige Wohnqualität.

Top 2 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 40,6 m²
- Garten: ca. 27 m²
- Dachterrasse: ca. 18,9 m²
- 2 Zimmer (Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 264.600, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 235.494, –
- Tiefgaragenplatz optional (Eigennutzer): EUR 30.000, –
- Tiefgaragenplatz optional (Anleger) ab EUR 26.700, –
- Motorrad Stellplatz optional (Eigennutzer): EUR 12.000, –
- Motorrad Stellplatz optional (Anleger): EUR 10.680, –
- Baubeginn: nach Erreichen der Vorverwertungsquote
- Bereits 5 von 15 Einheiten verkauft

Ausstattung:
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Echtholzparkett und Feinsteinzeug
- Elektrische Außenbeschattung
- Hochwertige Bäder mit bodengleicher Dusche
- Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Die Gestaltung und Ausstattung der Wohnung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In bestimmten Bereichen ist eine Mitbestimmung durch den Käufer möglich.

Lage & Infrastruktur:
Die Loschmidtgasse liegt in einem ruhigen Wohnviertel des 21. Bezirks mit sehr guter öffentlicher Anbindung:
- Straßenbahnlinien 25 & 26 in Gehweite
- U6 und S-Bahn Floridsdorf in wenigen Minuten erreichbar
- Direktanschluss an Brünner Straße (ideal für Pendler)

Im Nahbereich befinden sich zahlreiche Erholungs- und Freizeitflächen:
- Donauinsel und Alte Donau
- Marchfeldkanal & Floridsdorfer Wasserpark
- Donaufeld als grünes Entwicklungsgebiet Wiens

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, aber auch für Anleger. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zwei großzügige Freiflächen machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition in aufstrebender Lage.

Provisionsfrei für den Käufer.