

ERSTBEZUG | BALKON | PROVISIONSFREI



Wohnbereich

Objektnummer: 1609_45613

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	254.700,00 €

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.



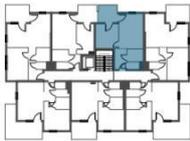
TOP 11

Lage 1. OG
Zimmer 2

1. Vorraum	5 m ²
2. WC	1,68 m ²
3. Bad	3,74 m ²
4. Zimmer	11,35 m ²
5. Wohnküche	17,67 m ²
Wohnnutzfläche 39,44 m²	
6. Balkon	6,62 m ²



ANSICHT NORD



ÜBERSICHTSPLAN



DAS JOE

LOSCHMIDTGASSE 22-24
1210 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCHE ERFORDERLICHE ANDE- RUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIE- RUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GE- MÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

RE/MAX





Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Moderne Wohnung mit Balkon in Floridsdorf

Im zukunftsorientierten Neubauprojekt „DAS JOE“ in 1210 Wien, steht diese hochwertig geplante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Wohnanlage mit insgesamt 15 Einheiten überzeugt durch moderne Architektur, ruhige Lage und kompakte, gut durchdachte Grundrisse.

Besonders hervorzuheben ist der rund 6 m² große Balkon mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich – ideal zur Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Top 11 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 39,44 m²
- Balkon: ca. 6,62 m²
- 2 Zimmer (Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: 1. OG
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 254.700, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 226.683, –
- 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
- Donauefeld 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.
