

**ERSTBEZUG | DACHGESCHOSS | GROSSE TERRASSE |  
BALKON | PROVISIONSFREI**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_45614**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	576.000,00 €

## 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 12**

Lage **1. DG**  
Zimmer **3**

1. Wk	4,02 m <sup>2</sup>
2. Bad / WC	5,61 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 1	11,04 m <sup>2</sup>
4. Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
5. AB	1,33 m <sup>2</sup>
6. Gang	4,12 m <sup>2</sup>
7. Wohnküche	35,85 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 78,22 m<sup>2</sup>**

8. Terrasse	12,76 m <sup>2</sup>
9. Balkon	8,30 m <sup>2</sup>
10. Terrasse	10,45 m <sup>2</sup>
11. Balkon	4,62 m <sup>2</sup>



FRONTANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



RE/MAX

**DAS JOE**

LOSCHMIDTGASSE 22-24  
1210 WIEN



DIE ANGESCHENEN PHOTOS UND PRESENTATIONEN SIND VERWIRKLICHT WERDEN BEI EINER ÜBERSICHTSPLAN. DIESE SIND KEINERLEI VERBÜRGENDE ÜBER EINEN BESTIMMTEN STANDSTAND DER VERWIRKLICHUNG. DIE ANGESCHENEN PHOTOS SIND KEIN VERBÜRGENDE ÜBER EINEN BESTIMMTEN STANDSTAND DER VERWIRKLICHUNG. DIE ANGESCHENEN PHOTOS SIND KEIN VERBÜRGENDE ÜBER EINEN BESTIMMTEN STANDSTAND DER VERWIRKLICHUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN  
MARC-ARIEL-STRASSE 4/15  
1020 WIEN  
OFFICE@DÖRFER.AT  
+43 1 899900





## Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon & Dachterrasse in Floridsdorf

Im zukunftsorientierten Neubauprojekt „DAS JOE“ in der Loschmidtgasse 22–24, 1210 Wien, steht diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Wohnanlage mit insgesamt 15 Einheiten überzeugt durch moderne Architektur, ruhige Lage und intelligente Grundrisse. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Kombination aus Balkon und Dachterrasse.

Top 12 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 77,30 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 14,90 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 23,00 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer (zwei Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: Dachgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 576.000, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 512.640, –
- 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
- Donauebene 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.

---

---