

**ERSTBEZUG I MAISONETTE I DACHGESCHOSS I 2x
BALKON I TERRASSE**



Wohnküche

Objektnummer: 1609_45616
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	677.700,00 €

Ihr Ansprechpartner

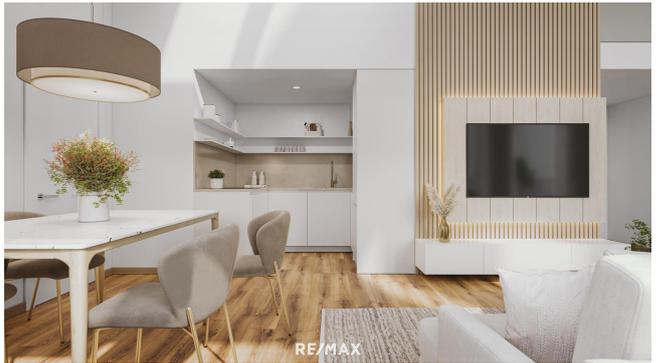


Johanna Prosenik

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.







Objektbeschreibung

Moderne Maisonette-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen in Floridsdorf

Im zukunftsorientierten Neubauprojekt „DAS JOE“ in der Loschmidtgasse 22–24, 1210 Wien, steht diese hochwertig geplante 4-Zimmer-Maisonette-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 zwei Freiflächen – ein Balkon auf Wohnebene sowie eine sonnige Dachterrasse – beide mit optimaler Belichtung und hohem Wohnkomfort.

Top 13 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 98,80 m²
- 2x Balkon: ca. 24,90 m²
- Dachterrasse: ca. 6,00 m²
- 4 Zimmer (drei Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: 1.+ 2. Dachgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 677.700, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 603.153, –
- 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.
