

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



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609_45617
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,20 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:	698.400,00 €

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 14

Lage: **Zimmer** 1.+2. DG 3.5

1. VR	2,71 m ²
2. AR	1,54 m ²
3. WC	1,56 m ²
4. Wohnfläche	32,97 m ²
5. Bad	3,29 m ²
6. Zimmer	18,29 m ²
7. Galerie	13,29 m ²
8. AR	2,33 m ²
9. Zimmer	17,04 m ²
10. Bad / WC	2,75 m ²
11. AR	2,73 m ²

Wohnnutzfläche: **103,18 m²**

12. Terrasse	12,15 m ²
13. Balkon	16,63 m ²



ÜBERSICHTSPLAN 1. DG ÜBERSICHTSPLAN 2. DG



RE/MAX

DAS JOE

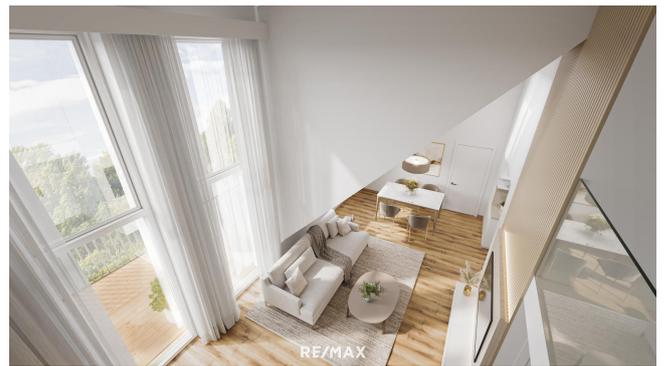
LOSCHMIDTGASSE 22-24
1210 WIEN



BE ANGEBORENE WEISE UND ZERBRUCHT, KEINERLEI GARANTIE NEU. DIESE ANGEBORENE WEISE UND ZERBRUCHT, KEINERLEI GARANTIE NEU.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN
MARC-AURÉL-STRASSE 41/6
1020 WIEN
OFFICE: 0664 889898 AT
+43 1 889898











Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Moderne Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Terrasse in Floridsdorf

Im zukunftsorientierten Neubauprojekt „DAS JOE“ in 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 14 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 103,20 m²
- Balkon: ca. 16,60 m²
- Dachterrasse: ca. 12,00 m²
- 4 Zimmer (drei Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: 1.+ 2. Dachgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 698.400, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 621.576, –
- 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.
