

**Schöne 3-Zimmer Gartenwohnung nahe Donau!  
Erstbezug! Provisionfrei**



Aussenansicht 1

**Objektnummer: 3801\_1102**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Christian-Bucher-Gasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	8,13 m <sup>2</sup>
Keller:	1,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	369.100,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Amber Lai**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien









Finanzierung noch offen?  
Wir helfen Ihnen gerne!



**RE/MAX**  
Together

**RE/MAX**



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

### **3-Zimmer Wohnung mit eigenem Garten in einem Neubauprojekt zwischen Neue Donau und Prager Straße!**

Das Projekt ist auf Eigengrund gebaut und ist sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer geeignet!

#### **Das Projekt**

Nahe Aupark und Jeneweingasse entsteht eine Wohnhausanlage mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer unterirdischen Garage mit 17 PKW-Stellplätzen. Die Anlage gliedert sich in zwei Baukörper, die Wohnungen im Gartenbauteil werden als Reihenhäuser ausgeführt. Die Wohnungen verfügen über eine Wohnküche und einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Die Heizung erfolgt mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme, Tiefenbohrung). Angeboten werden Wohnungen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 99 m<sup>2</sup> sowie 4 Reihenhäuser. Optional können Garagenstellplätze erworben werden. Die Wohnungen werden bezugsfertig mit Küchen ausgestattet. **Es sind nur mehr 4 Wohnungen im Projekt verfügbar!**

#### **Die Wohnung Top 1**

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Freifläche von ca. 24,22 m<sup>2</sup>, bestehend aus Eigengarten und Terrasse. Der Garten ist nach Norden, die Schlafzimerfenster sind nach Süden ausgerichtet.

#### **Die Lage**

Das Projekt befindet sich in guter Lage in Jedlesee, unweit von der Neuen Donau und Prager Straße. Mit dem Autobus 34A erreicht man in 8 Minuten den Bahnhof Wien Floridsdorf (U6, S-Bahn). Supermärkte Lidl und Spar sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung des Objektes.

Der Preis € 369.000,- ist der Bruttopreis inkl. Küche. Ein Garagenplatz kostet zusätzlich € 27.500,- Brutto.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 28.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.78

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: