

## **Wohnen im Grünen – Ihr privater Eigengarten zum Entspannen**



Visualisierung Quarzweg1\_C04\_(c)Renderbild

**Objektnummer: 00010107050002**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	51,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>Der Kostenpunkt eines KFZ-Garagenstellplatzes beträgt EUR 28.000,- und ist für 3- und 4-Zimmerwohnungen optional zu erwerben. </p>

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Jaksch

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 27



# Objektbeschreibung

## Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung in 1210 Wien – Ihr neues Zuhause!

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf **51,02m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit optimaler Raumnutzung.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der **15,87 m<sup>2</sup> großen Terrasse oder**

**im 27,42 m<sup>2</sup> großen Garten** - perfekt für Familien, Naturliebhaber oder Hobbygärtner.

Im aufstrebenden Stadtteil Donaufeld in Wien-Floridsdorf entsteht mit dem Schmuckstück ein modernes Wohnprojekt mit 27 freifinanzierten Einheiten. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 47 und 94 m<sup>2</sup> überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume, hochwertige Ausstattung und private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Die Kaufpreise starten ab € 350.000, die Fertigstellung ist Ende 2025 geplant.

Die Lage vereint Ruhe, Grünraum und Erholung mit städtischem Leben. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Gehweite. Sport- und Freizeitbegeisterte profitieren vom Donauufer, Radwegen und vielfältigen Erholungsflächen in der Umgebung.

Besonderen Wert legt das Projekt auf Nachhaltigkeit: eine Photovoltaikanlage, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, begrünte Außenanlagen sowie die Vorbereitung für Elektromobilität sorgen für zukunftsorientiertes Wohnen.

## **Das Schmuckstück – Wohnen mit Qualität, Nachhaltigkeit und Wohlfühlfaktor.**

### **Nachhaltigkeit & Verantwortung**

Mit diesem Projekt wird nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern ein nachhaltiger Beitrag zur Stadtentwicklung gesetzt:

- Energieeffiziente **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage** am Dach
- **Vorbereitung für Elektromobilität**

- **Begrünte Außenanlagen mit umliegender Baumreihe**
- Zusammenarbeit mit **renommierten Architekten und heimischen Baufirmen**

Energieausweis vom 07.12.2022:

HWB Ref.SK: 27,9 kWh/m<sup>2</sup>a - entspricht der Energieklassifikation B

fGEE SK: 0,72 - entspricht der Energieklassifikation A

## **Ausstattung – spürbarer Komfort**

- Offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Garten
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- 3-fach verglaste Alu-Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief
- Funkgesteuerter Außensonnenenschutz
- Echtholzparkett in Dielenoptik in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne Marken-Sanitäranlagen mit Wanne oder bodentiefer Dusche
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren

**„Das.Schmuckstück“ – Wohnen mit Qualität, Nachhaltigkeit und Wohlfühlfaktor.**