

# **PROVISIONSFREIE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN AM DONAUFELD**



Visualisierung

**Objektnummer: 1619\_7771**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	690.390,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX



# Objektbeschreibung

In ruhiger Lage in Floridsdorf – Nähe Veterinärmedizinische Universität, ALTE DONAU, U1-Kagraner Platz– entsteht ein kleines Objekt mit 30 Eigentums- und Anlegerwohnungen auf Eigengrund. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 35 und 93 m<sup>2</sup> mit zwei bis vier Zimmern, modernen GrundrisSEN und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse).

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt voraussichtlich durch eine Luft-Wärme-Pumpe über die Fußböden.

In der hauseigenen Tiefgarage entstehen weiters 13 Stellplätze.

Aufgrund der ruhigen und „grünen“ Lage, der Nähe zur VetMed-UNI sowie der U-Bahn-Anbindung (U1-Kagraner Platz ca. 1,5 km entfernt) eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig schnell erreichbar (Billa Plus 170 m, Hofer 350m), Kindergarten, Schulen, Ärzte und Apotheke befinden sich innerhalb des 500m-Radius.

Aufgrund der Straßenbahn und U-Bahn-Anbindung erreicht man schnell auch das Zentrum und viele „Hot-Spots“ von Wien.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung (z.B. Alte Donau, Spaziergänge und Radausflüge auf der Donauinsel, Kirschblütenpark).

## FACTS:

- Eigengrund
- 30 modern ausgestattete Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmer;
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe oder einer anderen energieschonenden Wärmeerzeugungsanlage über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenschluss;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Vorbereitung einer Kühlmöglichkeit in den Dachgeschoßwohnungen (Leerverrohrung);
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze;
- U1-Kagraner Platz; U6-Floridsdorf; Straßenbahnlinien 25 und 26;
- Alte Donau ca. 1,2 km; VETMED-UNI ca. 1 km;
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte.)

**Beispielwohnung: Dachgeschoß-Terrassenwohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup>:**

Vorzimmer; Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss;  
Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC,  
separates WC;  
moderne Wohn-Küche mit ca. 36 m<sup>2</sup> mit Zugang zu zwei Terrassen mit ca. 25 und 11 m<sup>2</sup>,  
drei Schlafzimmer mit ca. 12, 11 und 11 m<sup>2</sup>, von einem Zimmer Zugang zur Terrasse;  
zwei Terrassen mit ca. 25 und 11 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

**netto EUR 650.390.- für „Anleger“ bzw. EUR 699.500.- für „Eigennutzer“**  
(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr/Befreiung bei  
dringendem Wohnbedürfnis, provisionsfrei für den Käufer, Vertragserrichtungskosten ca. 1,8%  
+ USt., Notargebühren; ev. Finanzierungskosten);

**ein Tiefgaragenplatz kann ab EUR 30.000.- erworben werden.**

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben  
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne  
Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung.

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen  
für Finanzierungsberatung zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 31.5  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B  
wärmeverbrauch  
:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl  
unter 0676 601 99 63 oder office@remax-real-experts.at gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die  
hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere**

## **Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!  
Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen  
Vermarktungsaktivitäten!**