

## Wohnen im Grünen: Eigentumswohnungen mit Charme nahe Donauinsel



**Objektnummer: 73963**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Jedleseer Straße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 260.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 89,31 €                          |
| USt.:                         | 8,93 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

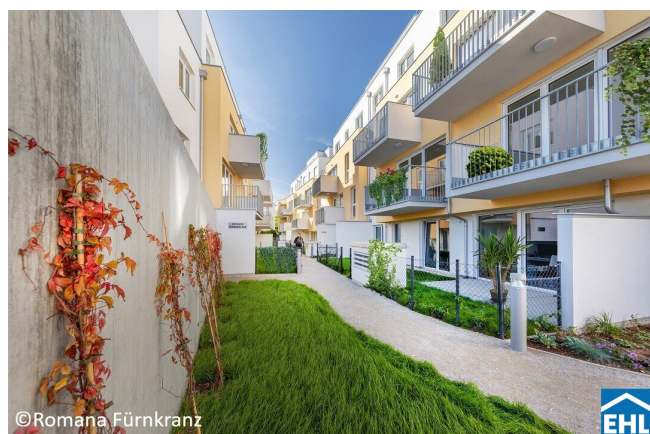
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

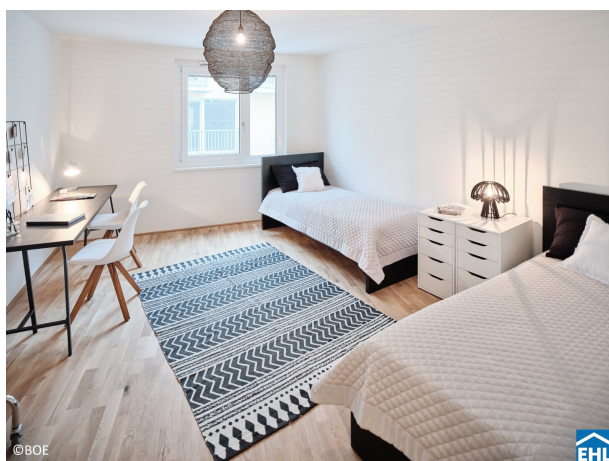


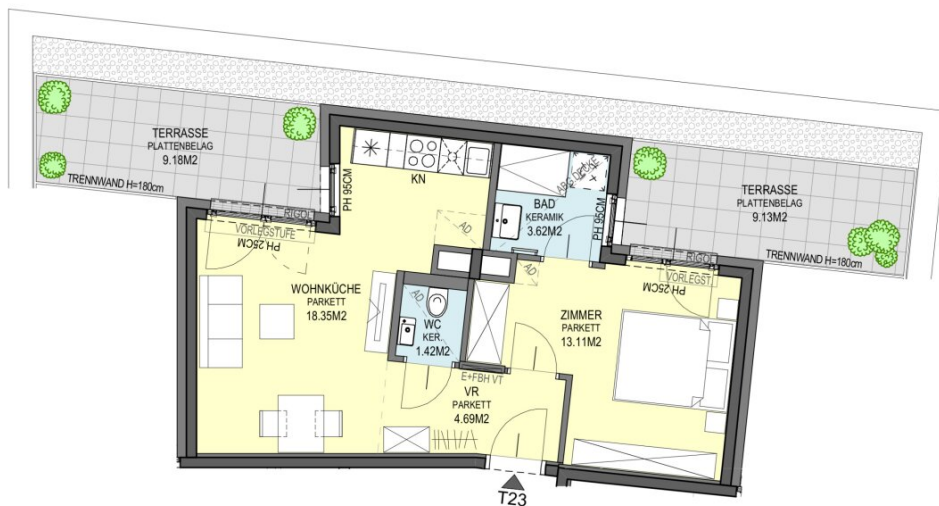
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









**JEDLESEER STRASSE 59  
1210 WIEN**

# **TOP 23**

STIEGE 5 | 1.DACHGESCHOSS

**WOHNNUTZFLÄCHE** 41.19 m²  
**TERRASSE** 18.31 m²



ANSICHT STIEGE 5



GRUNDRISS STIEGE 5: 1.DACHGESCHOSS



Architekt DI Edda Bonnerl ZT Ges.m.b.H.  
A-1130 Wien · Hietzinger Kai 5/16

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3

DATUM: 28.05.2021



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Nähe der Donauinsel! Diese schöne und ruhige Wohnanlage bietet einen Lebensstil, der Komfort und Bequemlichkeit vereint.

Zum Verkauf stehen noch 29 der insgesamt 119 Eigentumswohnungen, die sich auf 5 Baukörper aufteilen und eine durchdachte Auswahl von 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen zwischen großzügigen 40m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> anbieten. Genießen Sie den Luxus von privaten Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien, die Ihnen Raum für Entspannung bieten.

Von Beginn der Planung wurde auf eine hervorragende Ausstattung Wert gelegt! Das Projekt begeistert daher mit einer behaglichen Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, außenliegendem Sonnenschutz, hochwertigem Eichen-Parkettboden, großformatigem Feinsteinzeug und vielem mehr! Eine zeitgemäße und stilvolle Atmosphäre ist Ihnen somit sicher!

Die Lage dieser Wohnanlage ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen und tägliche Nahversorger, die Ihren Alltag erleichtern. Für Freizeitaktivitäten ist ebenfalls gesorgt. Die Donauinsel bietet Ihnen die unterschiedlichsten Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Auch für die kleinsten Bewohner der Anlage stehen zahlreiche Spielplätze in der Anlage als auch in der nächsten Umgebung zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet Ihnen die Freiheit, die Stadt zu erkunden und Ihre Ziele mühelos zu erreichen. Der Floridsdorfer Bahnhof ist in nur 10 Minuten mit der Buslinie 34A zu erreichen. Auch mit dem Auto sind Sie innerhalb von wenigen Minuten auf der Autobahn.

Das Projekt:

- 5 Häuser mit gesamt 119 Wohnungen
- 2-5 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 40 und 120m<sup>2</sup>
- alle noch verfügbaren Wohnungen mit privaten Freiflächen
- 57 KFZ-Stellplätze

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edle Eichenparkettböden

- Großformatiges Feinsteinzeug
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Provisionsfrei für den Käufer!  
Bereits Bezugsfertig

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos, welche einen ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m

Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap