Flo7: Sommerglück nahe der Donau!

Objektnummer: 73851

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

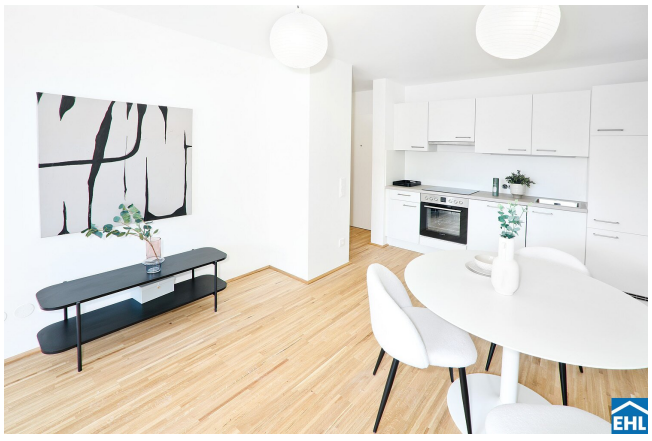
Adresse	Floridsdorfer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	815,00 €
Kaltmiete (netto)	650,71 €
Kaltmiete	740,91 €
Betriebskosten:	90,20 €
USt.:	74,09 €

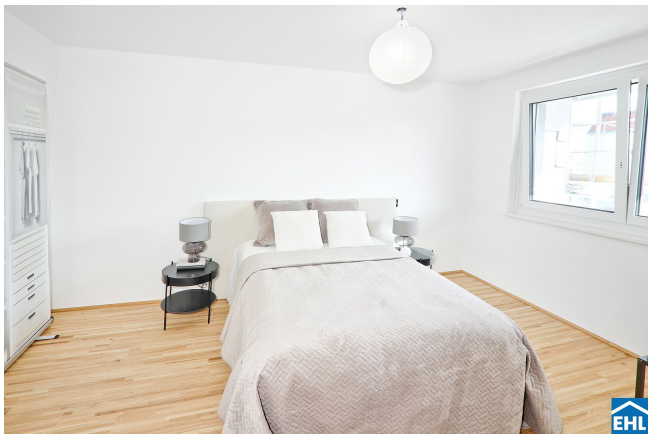
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Leo Idinger





Parkett
13.05 m²
VR
Parkett
4.47 m²
Bad
Fliesen
5.01 m²
Wohnküche
Parkett
24.71 m²
Zimmer
Parkett
10.39 m²
Balkon
Betonplatten
7.53 m²
TOP 282
WFL 44,58 m²
Balkon 7,53 m²
23

Objektbeschreibung

Flo7 – ausgezeichnetes Wohnklima nahe der blauen Donau

Eingebettet zwischen dem grünen Floridsdorfer Aupark und der naturbelassenen Alten Donau befindet sich "FLO7" - ein wunderschönes Neubauprojekt, welches keine Wünsche offenlässt. Durch die extravagante, wellenförmige Architektur und der großzügigen Gestaltung ist dieses Projekt ein wahrer Blickfang. Besonderes Augenmerk wurde auf das Thema Nachhaltigkeit gelegt, das sich in modernster Bauweise, Wärmedämmung, Isolierung und in der ausgewogenen Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung widerspiegelt. Die nahegelegenen Erholungsgebiete Alte Donau und die grüne Donauinsel mit Wiesen und Wälder bietet ein besonderes Freizeitangebot, das sich in wenigen Minuten erreichen lässt.

So finden in unserem Projekt Flo7 Singles, junge Pärchen sowie auch Familien, die den urbanen und ruhigen Lebensstil schätzen und lieben, ein neues Zuhause! Getreu dem Motto, wohlfühlen wie auf Wolke 7.

Die Wohnungen bieten maximalen Wohnkomfort

Die Wohnungen im Flo7 imponieren mit ausgezeichneten Raumaufteilungen, hochwertiger Ausstattung und viel Liebe zum Detail. So hat fast jede der 168 Wohnungen eine eigene schöne Freifläche in Form von Loggien, Terrassen oder Balkonen und jede verfügt über ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt. Die durchdachten Grundrisse mit 1 bis 4 Zimmern bieten in jeder Wohnung ein fulminantes Wohnerlebnis und bieten so Platz für viel Individualität. Besonders zu erwähnen sind die exklusiven Dachgeschosswohnungen, großzügigen Terrassen und einem traumhaften Fernblick. Ebenso steht den Bewohnern ein gärtnerisch ausgestalteter Garten mit kleinem Kinderspielplatz und eine allgemeine Terrasse im 8. Stockwerk zur Verfügung.

- ERSTBEZUG!
- Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten
- Duschkabine und/ oder Badewannen
- Fliesenbelag aus Feinsteinzeug in 60 x 30 cm
- Isolierverglasung
- Außenliegende elektrische Rollläden
- Einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Audiogegensprechanlage
- Vollholzparkettboden (Eiche)
- Fußbodenheizung
- Kellerabteile

Gut geplantes Gebäudekonzept

Bei der Ausführung des Projekts wurde auf Innovativität und Nachhaltigkeit großen Wert gelegt. Zusätzlich bietet das Wohnhaus folgende Annehmlichkeiten:

- Gemeinschaftsterrasse mit Blick über Wien
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile für alle Wohnungen
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Garten
- Stellplätze (96€ Brutto/Monat)

Zu Fuß erreichen Sie:

Nahe der Alten Donau und der Donauinsel mitten im Wiener Stadtteil Floridsdorf entsteht das Flo7, ein Projekt, das urbanes und naturnahes Leben auf höchstem Niveau verbindet.

- Hofer in 5 Minuten
- Interspar in 10 Minuten
- DM-Drogerie in 10 Minuten oder in 6 Minuten mit dem Fahrrad
- Wirtshaus am Wasserpark in 10 Minuten oder in 6 Minuten mit dem Fahrrad
- Kindergarten in 6 Minute
- Floridsdorfer Aupark in 8 Minuten oder in 5 Minuten mit dem Fahrrad
- Alte Donau in 5 Minuten
- Donauinsel 15 min oder in 8 Minuten mit dem Fahrrad

Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel

Direkt vor der Türe:

- Straßenbahn: 30, 31
- Autobus: 20A, 33A, 34B,

Bahnhof Floridsdorf (ca. 6-8 Minuten zu Fuß):

- U-Bahn: U6 Floridsdorf
- S-Bahnen: S1, S2, S3, S4, S7
- Straßenbahnen, 2, 25, 26, 30, 31, 33
- Autobusse: 20A, 28A, 29A, 33A, 34A
- Nachtbusse: N20, N29, N31
- Regionalbusse: 150, 151, 500, 501, 502, 505, 850

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap