BAUSTART !! Energieeffiziente Balkonwohnung mit 3 Schlafzimmer



Badezimmer_Rendering

Objektnummer: 10263

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage Land: Österreich

PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2026

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:101,20 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 1

Keller: 2,15 m²

Heizwärmebedarf:

B 24,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

A+ 0,64

Kaufpreis: 710.000,00 €

Provisionsangabe:

25.560,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Mozdzanowski

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A. Müllnergasse 15/Ecklokal 1090 Wien





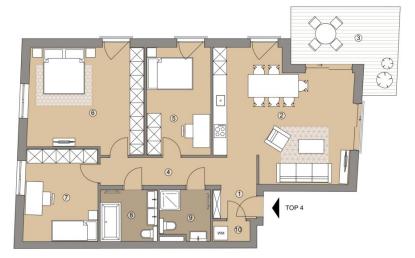








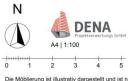




OG | TOP 4

WOHNFLÄCHE		101,20 m ²
BALKON		13,84 m ²
1	VORRAUM	2,79 m ²
2	WOHNKÜCHE	30,06 m ²
3	BALKON	13,84 m ²
4	FLUR	8,30 m ²
5	ZIMMER 1	13,11 m ²
6	ZIMMER 2	22,30 m ²
7	ZIMMER 3	12,90 m ²
8	BAD/WC	5,61 m ²
9	DU/WC	4,75 m ²
10	AR	1,41 m ²

RAUMHÖHEN: AUFENTHALTSRÄUME OG 2,60 m WOHNBEREICH DG 2,65 m NEBENRÄUME MIT ABGEH. DECKE 2,50 m



Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und ist nicht Gegenstand des Vertrages. Unverbindliche Planköpie, Anderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Baum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen können sich erforderlichenfalls ändern. Sämtliche Mäße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa Angaben und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel geeignet.



Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen des 22. Bezirks!

Dieses **charmante und energieeffiziente** Immobilienprojekt bietet nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität. Das Haus umfasst insgesamt 5 Wohnungen, jede mit Zugang zu entweder einem **Balkon, einer Terrasse oder einem eigenen Garten**, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die warmen Sonnenstrahlen und frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Dieses Anwesen ist die perfekte Gelegenheit, sich einen erschwinglichen Wohntraum zu erfüllen.

Der Vertrag kann laut Bauträgervertragsgesetz abgeschlossen werden oder der gesamte Kaufpreis vorerst treuhändisch hinterlegt werden (dies ist auch in Form einer Bankgarantie möglich) und wird erst nach Übergabe ausbezahlt.

Geplante Fertigstellung der Wohnungen September 2026, komplettes Objekt ca. Ende 2026

- Die Einheiten umfassen ein durchdachtes 3-4 Zimmer (ca. 77 m² bis ca. 125 m² Wohnfläche) Raumkonzept und werden mit einer Video Gegensprechanlage ausgestattet.
- Die Aufenthaltsräume der Wohneinheiten sind **klimatisiert** und die zum Großteil bodentiefen Fenster, Terrassen- sowie Balkontüren (3-fach Verglasung) sind mit **elektrischen Beschattungselementen** (Raffstore) ausgestattet.
- Elegante Badausstattung in einem zeitlosen Design.
- Eine **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen (Hauszentralheizung kombiniert mit einer Luft-Wärmepumpe).
- Auf das Dach des Hauses wird eine Photovoltaik-Anlage hergerichtet, die die allgemeinen Anlagen der Liegenschaft wie Wärmepumpen oder Aufzug/Lift mit Strom beliefert

Neben den Wohnungen stehen auch **5 Garagenplätze** (mit Leerverrohrung für Ladestationen) zur Verfügung, um Ihren Komfort zu maximieren. Ein Fahrrad.- und Kinderwagenabstellraum befindet sich im Keller, welcher Platz für bis zu **16 Fahrräder und einen Spezialfahrrad** (Lastenträger oder Fahrradanhänger) bietet.

Die Umgebung ist äußerst familienfreundlich, mit Schulen, Spielplätzen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die **großartige Anbindung zur Alten Donau**, die eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radfahren und vieles mehr bietet. Die Donaustadt ist ein aufstrebender und wachsender Bezirk mit zahlreichen Möglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung in die Stadt.

Hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Ambiente.

Referenzobjekte sehen Sie von DENA Projektverwertungs GmbH unter: www.dena.co.at, 1170 Wien, Ottakringerstr. 94/5

- Vermarktung Exklusiv durch Brezina Immobilien
- Renderings & Pläne © REAL AGENCY

Geplante Fertigstellung der Wohnungen Ende September 2026

Top 4 gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe ca. 2,79 m2 /Flur ca. 8,30 m2
- Offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon ca. 30,06 m2/ Balkon ca. 13,84 m2
- 3 sep. Zimmer (ca. 13,11 m2, ca. 22,30 m2, ca. 12,90 m2), alle bieten ausreichend Platz für Schränke
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC, Handtuchtrockner und Doppelwaschbecken ca.
 5,61 m2
- 1 Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchtrockner ca. 4,75 m2
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ca. 1,41 m2
- 1 Garagenplatz kostet extra netto 25.000,00 zuzüglich Ust.

Ausstattung:

- Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird mittels Subzähler ermittelt und in Form von monatlichen Vorschreibungen verrechnet.
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels zentrale Luftwärmepumpe und Photovoltaik.
- Die Aufenthaltsräume der Wohnung sind klimatisiert und die Fenster und Terrassensowie Balkontüren sind mit elektrischen Beschattungselementen (Raffstores) ausgestattet.
- Im Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 5 Abstellplätzen mit Leerverrohrung für Ladestationen, mit Asphaltboden und E-Rolltor
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Auf dem Dach des Hauses wird eine Photovoltaik-Anlage hergerichtet, die die allgemeinen Anlagen wie Wärmepumpen oder Aufzug mit Strom beliefert
- Armaturen der Marke Hans Grohe, Geberit Waschtisch, WC der Marke Laufen
- Fliesen (Feinsteinzeug) in den Sanitärräumen, Eiche Fertigparkett in den Aufenthaltsräumen, WPC Terrassendielen
- Entlüftung in allen innenliegenden WCs und Bäder
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu Fenster sowie Terrassen- und Balkontüren

Der Vertrag kann laut BTVG abgeschlossen werden oder den gesamten Kaufpreis vorerst treuhändisch hinterlegt (auch in Form einer Bankgarantie) und erst nach Übergabe freigegeben werden.

Infrastruktur:

- Buslinien 27A und 31A (Station Zehdengasse) ca. 1 Gehminute. Die Buslinie 27A bringt Sie in etwa 7 Fahrminuten jeweils zur U1 Station Kagran und zur U1 Station Rennbahnweg. Die Buslinie 31A bringt Sie in etwa 5 Fahrminuten zur U1 Station Kagraner Platz und in etwa 5 Fahrminuten zur S-Bahn-Station Siemensstraße
- Buslinie 29A (Station Kefedergrundgasse) ca. 10 Gehminuten. Die Buslinie 29A bringt Sie in jeweils ca. 8 Fahrminuten nach Floridsdorf und nach Leopoldau
- Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung ist das Freizeitparadies und die U-Bahn-Station Alte Donau in weniger als 20 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrrad ist die Obere Alte Donau in ca. 8 Minuten erreichbar
- Kindergarten der Wiener Kinderfreunde ca. 4 Gehminuten entfernt
- Städtischer Kindergarten Eipeldauer Strßae ca. 6 Gehminuten entfernt
- GTVS Zehdengasse (ganztägig geführte Volksschule) ca. 1 Gehminute entfernt
- Volksschule Brioschiweg ca. 8 Gehminuten entfernt
- Private Volksschule und Mittelschule Arche Noah ca. Gehminuten entfernt
- AHS Theodor Kramer Straße ca. 14 Minuten mit dem Bus entfernt
- Veterinärmedizinische Universität Wien ca. 12 Gehminuten entfernt
- Klinik Floridsdorf ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Einkaufszentrum Citygate ca. 5 Fahrminuten
- Einkaufszentrum Donauzentrum und Kino Donauplex ca. 5 Fahrminuten
- Einkaufszentrum SCN ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Gewerbepark Stadlau ca. 5 Fahrminuten
- Penny Markt ca. 6 Gehminuten entfernt
- Billa- ca. 8 Gehminuten entfernt
- Lidl ca. 3 Fahrminuten entfernt
- Autobahn (S2/ A23 Südosttangente) Anschlussstelle Hirschstetten ca. 8 Fahrminuten entfernt
- Autobahn (A22) Anschlussstelle Knoten Floridsdorf ca. 7 Fahrminuten entfernt
- Waldspielplatz Satzingerweg ca. 10 Gehminuten entfernt
- Spielplatz #1 Herbert-Boeckl-Weg ca. 4 Gehminuten entfernt
- Waldspielplatz und Hundezone Thonetgasse ca. 8 Gehminuten entfernt
- Theresa-Tauscher-Park (sowie die dortige Hundezone) ca. 14 Gehminuten entfernt
- Ingeborg Bachmann Park (sowie die dortige Hundezone) ca. 10 Gehminuten entfernt
- Markus-Apotheke ca. 5 Gehminuten entfernt
- Diverse Ärzte innerhalb 10 Gehminuten erreichbar

Weitere Informationen:

Doppelmakler: JA

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- Im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, werden Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorbehalten, jedoch wird die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht. Sonderwünschen in Bezug auf Ausstattung wird gerne nachgekommen, sofern sie rechtzeitig bekanntgegeben werden, den behördlichen Bestimmungen nicht widersprechen und weiters technisch wie baulich möglich sind und eventuell entstehenden Mehrkosten beglichen werden.
- Weitere Unterlagen können separat angefragt werden.
- Alle Angaben wurden von uns sorgfältig kontrolliert und geprüft, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Bitte beachten Sie, dass die abgebildeten Fotos Visualisierungen sind, weshalb es in der tatsächlichen Ausführung zu Abweichungen kommen kann. Die auf den Bildern und Plänen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände oder Wandverbauten sind nicht Teil des Verkaufs.
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, <u>www.brezina.at</u> ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.
- Renderings & Pläne © REAL AGENCY

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.000m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap