Einzigartige 2 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche beim Marchfeldkanal

Image00009

Objektnummer: 141/76657

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023/2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	260.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Berend Jäger

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

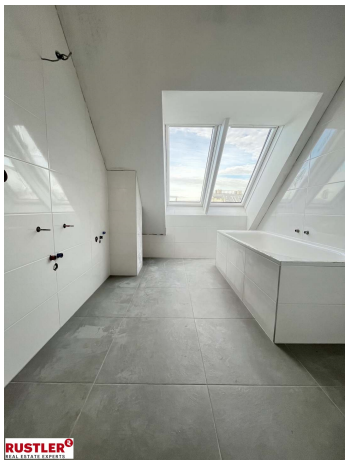
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER

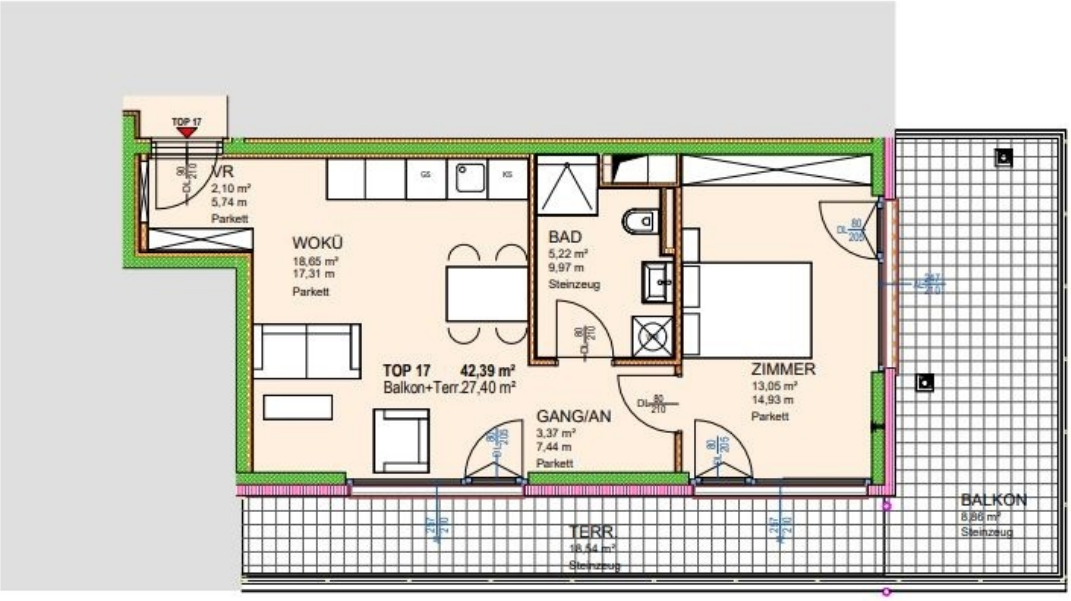
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

N

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

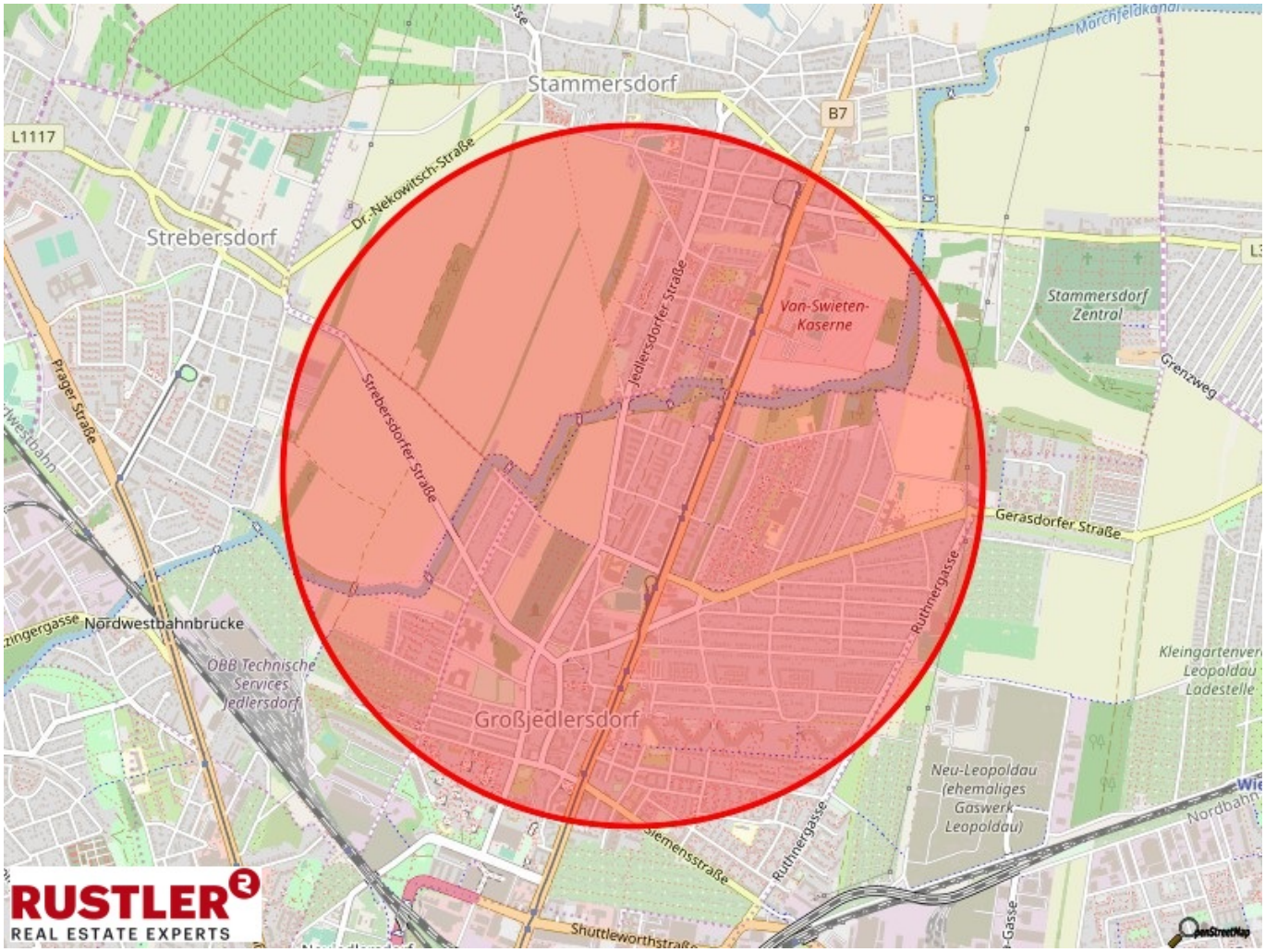
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


Stammersdorf
B7
L1117
Dr.-Nekowitsch-Straße
Strebersdorf
Jedlersdorfer Straße
Von-Swieten-Kaserne
Stammersdorf Zentral
Grenzweg
Prager Straße
Strebersdorfer Straße
Gerasdorfer Straße
Ruthnergasse
Nordwestbahnbrücke
ÖBB Technische Services Jedlersdorf
Großjedlersdorf
Kleingartenver
Leopoldau
Lodestelle
Neu-Leopoldau (ehemaliges Gaswerk Leopoldau)
Nordbahn
Siemensstraße
Shuttleworthstraße
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Wohnen am Marchfeldkanal ist ein kleines, aber feines Wohnbauprojekt, das genau diesen Anspruch an hohe Lebensqualität und Komfort in den Mittelpunkt stellt. Nächst dem beliebten Marchfeldkanal werden insgesamt 26 Wohnungen errichtet und bieten ein hochwertiges Wohnerlebnis für anspruchsvolle Singles, Familien und Pärchen. **Baubeginn:** Anfang 2022 **Voraussichtliche Fertigstellung:** Anfang 2025 **Wohnen am Marchfeldkanal auf einem Blick:** > 26 Wohnungen und 20 Garagenplätze (KP € 21.500,-) > von ca. 42m² bis ca. 105m² > Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern > jede Wohneinheit mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon **So macht Wohnen Spaß – Ausstattung, die mehr verspricht.** Uns ist wichtig, dass sich die Wohnungseigentümer der Wohnungen am Marchfeldkanal von Beginn an wohlfühlen und große Freude an ihrem neuen Zuhause haben. Deswegen wird gerade bei der Ausstattung darauf geachtet, dass jedes Detail stimmt. Die angenehme Wohnatmosphäre verdanken die Wohnungen vor allem dem hochwertigen Eichenparkett in den Wohnräumen. Die großformatigen Fliesen in den Sanitärbereichen vermitteln darüber hinaus den Eindruck exklusiver Modernität. Für die richtige Temperierung der Wohnräume sorgen die Fußbodenheizung. Die Dachgeschoße verfügen zusätzlich über einen elektrisch zu bedienenden Sonnenschutz. > Echtholzböden in Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen > großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen > 3-fach verglaste "Internorm"-Fenster > elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung im Dachgeschoß > Klimaanlagen in den DG-Wohnungen > Fußbodenheizung betrieben durch eine umweltschonende Luft-Wärmepumpe > Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz > Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum > versperrbare, geräumige Kellerabteile > Garagenplätze mit verschließbaren Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom > Hochwertige Feinsteinzeugbeläge auf den Terrassen **Lage:** Floridsdorf wird immer beliebter. In sensationeller Lage beim Erholungsgebiet Marchfeldkanal, nahe dem modernen "Krankenhaus Nord", und doch nur 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, wird demnächst diese Wohnanlage fertiggestellt! Durch die Brünner Straße ist die Nahversorgung hervorragend. Hier stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe Drogeriemärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Fitnessstudios, Kindergärten, Schulen uvm in Gehweite. zur Verfügung. Mit dem Auto erreicht man die Auffahrt zur A22 in Kürze. **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahn 30, 31 Buslinie 30A, 31A, 32A, U6 - Bahnhof "Floridsdorf" S-Bahn Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/Nutzwert (zzgl. 10% USt.) Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.