



#0001009226

Maklerservice & Bewertung

LICHTDURCHFLUTETER 3-ZIMMER-ERSTBEZUG IM DACHGESCHOSS MIT TRAUMHAFTEM DACHGARTEN –

1210 Wien



Purchase price:

625.320,00 €

Living Area:

93,38 m²

Rooms:

3

YOUR CUSTODIAN



Alexander Jaksch

Real estate agent

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

alexander.jaksch@riv.at

[+43 664 60 517 517 27](tel:+436646051751727)





DESCRIPTION

Entdecken Sie diese eindrucksvolle Neubauwohnung in grüner Lage in Jedlersdorf! Mit einem praktischen Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Das nachhaltige Aktiv+ Heiz- und Temperiersystem sorgt für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über. Das größte Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Dachgarten, die Ihnen einen traumhaften Blick und einen perfekten Ort zum Entspannen bietet.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Alle **Highlights** auf einen Blick:

.

- Erstbezug
- Sofort verfügbar
- Hebe-/Schiebetür vom Wohnbereich zur großzügigen Dachterrasse
- ca.35,72 m² Dachgarten
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Extra Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Geräumiger Abstellraum
- Effizientes Heiz- und Temperiersystem mit Wärmepumpe
- Klimaschonend & nachhaltig
- Provisionsfrei

Die Neubauwohnung befindet sich im 7. Stock der Stiege 2 und ist bequem mit dem

Lift erreichbar. Zu den Annehmlichkeiten gehören der Zugang zu einem

Gemeinschaftsraum mit Küche, 2 große Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Waschküche und einem **Fitnessraum** in der angrenzenden Stiege 1. Ein Kellerabteil ist im Preis enthalten, und optional kann ein Parkplatz dazu gekauft werden. Genießen Sie den Komfort und die zusätzlichen Möglichkeiten, die dieses Wohnangebot bietet!

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Erwartungen? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES


Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2024
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	Open (optional)

AREAS

Living Area	ca. 93 sqm
Terrace Area	ca. 21 sqm
Garden Area	ca. 36 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	05.10.2020
Valid until	04.10.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	23,00
HWB Class	 A
fGEE Value	0,72
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1



FEATURES

Condition	First Use
Age	New Building
Floor	Parquet, Flagstone
Sanitation	Bathtub
Special configuration	Elevator
Additional rooms and areas	Bike Room

INTERIOR DESCRIPTION

- **Spacious Common Room:** The community room with a kitchen is ideal for meetings and shared breaks with neighbors and friends.
- **Outdoor Spaces:** Each apartment has outdoor areas such as a balcony, terrace, or loggia, offering fresh air, relaxation, and enhanced quality of life.
- **Indoor Climate:** Thanks to the concrete core activation, the indoor climate remains consistently pleasant – efficient, sustainable, and perfectly tempered throughout the year.
- **Stroller Room:** The stroller room provides a secure and practical storage space for strollers.
- **Storage Rooms:** The storage rooms offer secure and convenient space for seasonal items or personal belongings.
- **Underground Parking:** The underground parking garage provides comfortable visitor parking spaces and E-charging stations, perfect for sustainable mobility and stress-free parking for guests and residents.



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	625.320,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	203,62 € incl. 10% VAT
Repair Costs	53,50 € incl. VAT
Other Costs	28,01 € incl. VAT

TOTAL

Total Running Costs	285,13 € incl. VAT
Total buy price	625.320,00 €
Commission Buy	Without commission

SIDECOSTS

Costs for contract	1.8%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

ADDITIONAL COSTS

Einlagerungsraum 02-069 (Once)	5.530,00 € incl. VAT
-----------------------------------	----------------------

The monthly costs consist of:

- the operating costs,
- the operating costs for the storage room,
- the repair reserve,
- and the property management fee.

The operating costs for the storage room amount to 2,40 € gross per month.



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

The residential construction project is located in the 21st district of Vienna, Floridsdorf, one of the fastest-growing districts of the city. The area combines urban living with spacious green spaces and excellent infrastructure.

Transportation Connections:

Public Transport:

- The **Trainstation Wien Jedlersdorf (R3, R, REX3, S3, S4, S7)** is just a few minutes away, providing a fast connection to the city center.
- **Tram lines 26, 30, and 31**, as well as bus lines 36A and 36B, offer additional mobility options.

Car & Bike:

- The proximity to the **A22 Donauuferautobahn** ensures quick access to other districts and the surrounding area.
- Cycling paths run along the Marchfeld Canal and to the Danube Island, making it ideal for eco-friendly mobility.

Infrastructure & Local Amenities:

- **Shopping:** Supermarkets, bakeries, and the **Shopping Center Nord (SCN)** are in close proximity.
- **Education & Care:** Numerous kindergartens, schools, and higher education institutions are easily accessible.
- **Healthcare:** Doctors' practices, pharmacies, and health centers provide good medical care.

Leisure & Recreation:

- The **Danube Island** and the **Marchfeld Canal** offer perfect opportunities for sports, walks, and relaxation.
- Several wine taverns (Heurige) in **Jedlersdorf, Stammersdorf, and Strebersdorf** invite for sociable evenings.

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: Städtische Kindergärten



Transport

< 1km: Bahnhof Jedlersdorf

Bahnhof Floridsdorf

Health

Klinik Floridsdorf

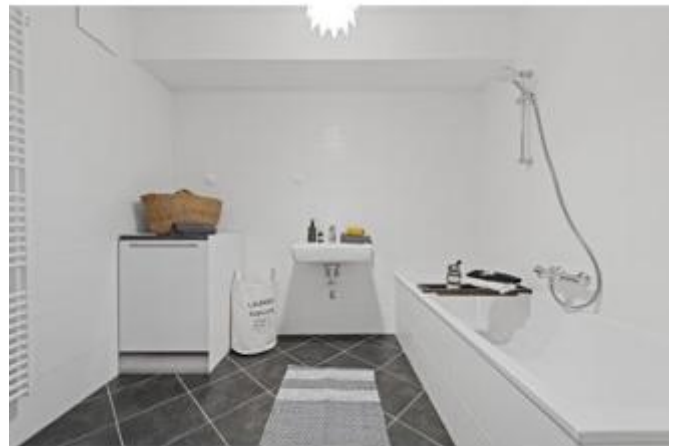
Shopping

< 1km: Supermarkt

Shopping Center Nord

Recreation

< 500m: Denglerpark



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[05 Energieausweis Stiege 1](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[Plan 02-056 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022](#)

[03 Pläne der Wohnhausanlage, gestempelt](#)

[Plan 02-056 - Projekt Living Point 21, Stand 18.10.2022_001](#)

[360° Rundgang](#)

