



#0001009404

Maklerservice & Bewertung

NordGlück - Vernetzt. Gesellig. Klimaschonend.

1210 Wien



Kaufpreis:

ab 251.360,00 €

Zimmer:

2

IHR BETREUER



Alexander Jaksch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.jaksch@riv.at

+43 664 60 517 517 27





BESCHREIBUNG

NordGlück – Wohnen mit Lebensqualität in Floridsdorf

Das Wohnprojekt NordGlück in Wien Floridsdorf bietet 144 moderne Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern auf Wohnflächen zwischen 50 und 103 m². Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen urbanem Leben und Natur.

Die Lage überzeugt durch eine optimale Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind Innenstadt und Erholungsgebiete wie die Donauinsel schnell erreichbar.

Ein durchdachtes Energiekonzept sorgt für ein angenehmes Raumklima: Die geothermische Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung ermöglicht nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen ohne klassische Heizkörper.

Neben der umweltfreundlichen Bauweise punktet das Projekt mit Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Fitnessraum, einer Waschküche und einem Fahrradraum.

NordGlück steht für modernes, nachhaltiges Wohnen mit hoher Lebensqualität in einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil.



EINHEITEN

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Stiege 1, Top 16</u>	58,58 m ²	2	287.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 30</u>	82,97 m ²	3	419.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 31</u>	58,90 m ²	2	298.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 37</u>	80,00 m ²	3	430.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 46</u>	58,90 m ²	2	299.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 52</u>	71,30 m ²	3	398.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 54</u>	50,74 m ²	2	277.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 56</u>	50,74 m ²	2	279.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 58</u>	83,03 m ²	3	465.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 59</u>	58,90 m ²	2	325.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 60</u>	49,92 m ²	2	275.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 65</u>	70,71 m ²	3	393.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 66</u>	50,74 m ²	2	289.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 67</u>	50,18 m ²	2	287.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 68</u>	50,74 m ²	2	289.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 69</u>	93,51 m ²	4	539.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 71</u>	58,90 m ²	2	337.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 72</u>	49,92 m ²	2	295.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 73</u>	49,15 m ²	2	289.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 76</u>	49,91 m ²	2	294.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 77</u>	50,74 m ²	2	299.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 78</u>	50,17 m ²	1	296.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 79</u>	50,74 m ²	1	299.000,00 €



Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Stiege 1, Top 81</u>	83,03 m ²	3	478.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 82</u>	58,90 m ²	2	349.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 83</u>	50,53 m ²	2	328.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 85</u>	95,36 m ²	4	662.000,00 €
<u>Stiege 1, Top 86</u>	70,01 m ²	3	445.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 1</u>	65,28 m ²	3	399.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 26</u>	62,16 m ²	3	348.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 30</u>	94,66 m ²	4	528.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 31</u>	65,51 m ²	3	362.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 33</u>	68,81 m ²	3	390.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 34</u>	62,16 m ²	2	350.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 37</u>	50,08 m ²	2	271.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 38</u>	94,86 m ²	4	540.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 39</u>	65,51 m ²	3	369.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 41</u>	68,81 m ²	3	398.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 44</u>	37,84 m ²	1	232.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 45</u>	50,08 m ²	2	286.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 46</u>	94,75 m ²	4	528.820,00 €
<u>Stiege 2, Top 47</u>	65,51 m ²	3	378.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 48</u>	65,28 m ²	3	390.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 49</u>	68,81 m ²	3	410.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 50</u>	62,04 m ²	3	368.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 51</u>	103,17 m ²	4	648.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 52</u>	81,93 m ²	3	513.000,00 €
<u>Stiege 2, Top 53</u>	65,51 m ²	3	398.000,00 €



Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Stiege 2, Top 56</u>	93,38 m ²	3	625.320,00 €



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional)

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.10.2020
Gültig bis	04.10.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	23,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Fliese, Parkett
Keller	Kellerabteil
Kücheneinrichtungen	Wohnküche



AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- **großzügiger Gemeinschaftsraum:** Der Gemeinschaftsraum mit Küche ist ideal für Treffen und gemeinsame Pausen mit Nachbarn und Freunden.
- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia, die frische Luft, Erholung und mehr Lebensqualität bieten.
- **Raumklima:** Durch die Betonkernaktivierung bleibt das Raumklima stets angenehm - effizient, nachhaltig und das ganze Jahr über optimal temperiert.
- **Kinderwagenraum:** Der Kinderwagenraum bietet einen sicheren und praktischen Stauraum für Kinderwagen.
- **Einlagerungsräume:** Die Abstellräume bieten sicheren und praktischen Platz für Saisonartikel oder persönliche Gegenstände.
- **Tiefgarage:** Die Tiefgarage bietet bequeme Besucherparkplätze und E-Ladestationen, perfekt für nachhaltige Mobilität und stressfreies Parken für Gäste und Bewohner.



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Die monatlichen Kosten setzen sich aus:

- den Betriebskosten
 - den Betriebskosten für den Einlagerungsraum
 - der Reparaturrücklage
 - und dem Hausverwaltungs-Honorar
- zusammen.

Für den Einlagerungsraum werden Betriebskosten von 2,40 € brutto monatlich verrechnet.



LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnbauprojekt befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf, einem der am schnellsten wachsenden Bezirke der Stadt. Die Gegend verbindet urbanes Leben mit großzügigen Grünflächen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Verkehr:

- Der **Bahnhof Wien Jedlersdorf (R3, R, REX3, S3, S4, S7)** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.
- Die **Straßenbahnlinien 26, 30 und 31** sowie die Buslinien **36A und 36B** sorgen für zusätzliche Mobilität.

Auto & Rad:

- Die Nähe zur **A22 Donauuferautobahn** ermöglicht eine schnelle Anbindung an andere Bezirke und das Umland.
- Fahrradwege führen entlang des Marchfeldkanals und zur Donauinsel, ideal für umweltfreundliche Mobilität.

Infrastruktur & Nahversorgung:

- **Einkaufen:** Supermärkte, Bäckereien und das **Shopping Center Nord (SCN)** befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Bildung & Betreuung:** Zahlreiche Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar.
- **Gesundheitsversorgung:** Arztpraxen, Apotheken und Gesundheitszentren bieten eine gute medizinische Versorgung.

Freizeit & Erholung:

- Die **Donauinsel** sowie der **Marchfeldkanal** bieten ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung.
- Mehrere Heurige in **Jedlersdorf, Stammersdorf und Strebersdorf** laden zu geselligen Abenden ein.



INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Städtische Kindergärten

Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Jedlersdorf

Bahnhof Floridsdorf

Gesundheit

Klinik Floridsdorf

Einkauf

< 1km: Supermarkt

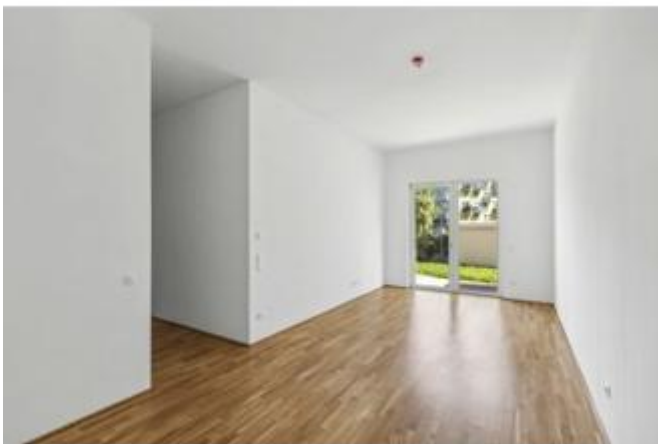
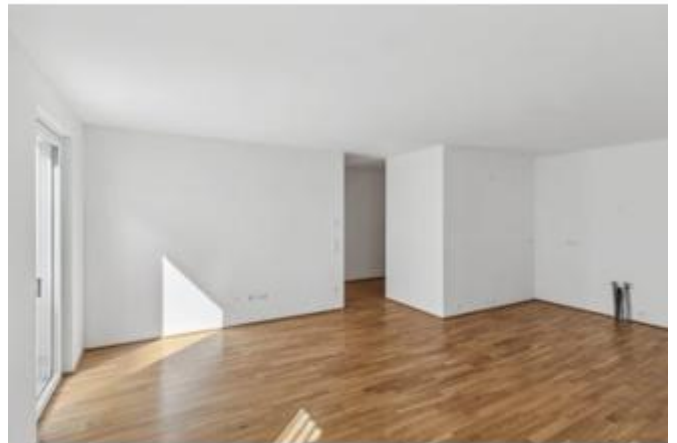
Shopping Center Nord

Kultur & Freizeit

< 500m: Denglerpark



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[05 Energieausweis Stiege 1](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[Geschosspläne_OEDC_2025](#)

