



#00010094040010

Maklerservice & Bewertung

Neubau-Charme: 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Ausstattung – Erstbezug!

1210 Wien



Kaufpreis:	465.000,00 €
Wohnfläche:	83,03 m ²
Zimmer:	3

IHR BETREUER



Alexander Jaksch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
alexander.jaksch@riv.at
+43 664 60 517 517 27





BESCHREIBUNG

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Ihr neues Zuhause in Floridsdorf!

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf **83,03 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit optimaler Raumnutzung. Die insgesamt **10,76 m²** großen, **Balkone** laden zu entspannten Stunden in der angenehmen Nachmittagssonne ein. Ideal für Paare und Familien, die ein komfortables Zuhause mit moderner Ausstattung und hoher Wohnqualität suchen.

Gelegen im 4. Liftstock eines modernen Neubaus in Floridsdorf, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer erstklassigen Wohnqualität. Dank der hellen Räume, der hochwertigen Ausstattung und der ruhigen Lage vereint dieses Zuhause Komfort mit urbanem Lebensgefühl.

Das Wohnbauprojekt **NordGlück** bietet 144 moderne Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, nachhaltigem Energiekonzept, hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen, wodurch es modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer gut erschlossenen Lage vereint.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m ²
Balkonfläche	ca. 11 m ²

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	2



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

BASISKOSTEN

Kaufpreis	465.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	165,56 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	43,50 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	28,01 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	237,07 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	465.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

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

WEITERE KOSTEN

Einlagerungsraum (Einmalig)	3.710,00 € inkl. USt.
-----------------------------	-----------------------

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](#)

[Verkaufsplaene_NordGlueck_Stg_1_2025_01_058](#)

[Verkaufsplaene_NordGlueck_Stg_1_2025_01_058](#)

