



#00010094040060

Maklerservice & Bewertung

Ideal für Singles & Paare: 2-Zimmer-Neubauwohnung – Erstbezug ohne Provision!

1210 Wien



Kaufpreis:	299.000,00 €
Wohnfläche:	50,74 m ²
Zimmer:	1

IHR BETREUER



Alexander Jaksch
Immobilienmakler
[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](mailto:alexander.jaksch@riv.at)
alexander.jaksch@riv.at
[+43 664 60 517 517 27](tel:+436646051751727)





BESCHREIBUNG

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien – Ihr neues Zuhause!

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf **50,74 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit optimaler Raumnutzung. Entspannen Sie auf dem **4,75 m² großen Balkon** und genießen Sie den Ausblick – ideal für gemütliche Stunden im Freien.

Gelegen im 6. 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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 51 m ²
Balkonfläche	ca. 5 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	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



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	299.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	102,76 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	27,00 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	28,01 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	157,77 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

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

WEITERE KOSTEN

Einlagerungsraum (Einmalig)	1.442,00 € 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

Mischek M

NordGlück
Einfamilienhaus, Eigentum

1210 Wien,
Materhornstr. 6
6. OG (3Rg + 1TOP 7R)
Wohnfläche 85,74 m²
Balkon 6,75 m²

STG 1
STG 2
STG 3
STG 4
STG 5
STG 6
STG 7
STG 8
STG 9
STG 10
STG 11
STG 12
STG 13
STG 14
STG 15
STG 16
STG 17
STG 18
STG 19
STG 20
STG 21
STG 22
STG 23
STG 24
STG 25
STG 26
STG 27
STG 28
STG 29
STG 30
STG 31
STG 32
STG 33
STG 34
STG 35
STG 36
STG 37
STG 38
STG 39
STG 40
STG 41
STG 42
STG 43
STG 44
STG 45
STG 46
STG 47
STG 48
STG 49
STG 50
STG 51
STG 52
STG 53
STG 54
STG 55
STG 56
STG 57
STG 58
STG 59
STG 60
STG 61
STG 62
STG 63
STG 64
STG 65
STG 66
STG 67
STG 68
STG 69
STG 70
STG 71
STG 72
STG 73
STG 74
STG 75
STG 76
STG 77
STG 78
STG 79
STG 80
STG 81
STG 82
STG 83
STG 84
STG 85
STG 86
STG 87
STG 88
STG 89
STG 90
STG 91
STG 92
STG 93
STG 94
STG 95
STG 96
STG 97
STG 98
STG 99
STG 100

2-Zimmer-Wohnung

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen und ersetzen nicht eine professionelle Bewertung. Mischek M ist ein Markenname der Raiffeisen Immobilien AG. Raiffeisen Immobilien AG, 1010 Wien, Vienna City Straße 2, 880 21102 | www.raiffeisen.at





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[05 Energieausweis Stiege 1](#)

[05 Energieausweis Stiege 2](#)

[Verkaufsplaene NordGlueck Stg 1 2025 01 079](#)

[Verkaufsplaene NordGlueck Stg 1 2025 01 079](#)

