OBJEKT
22772

AKKADIA
IMMOBILIEN

"LORETTO 21" - NEUBAUPROJEKT NÄHE DONAUSINSEL!

1210 WIEN, ÖSTERREICH
WENHARTGASSE 12

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	Frühjahr 2024
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Entstehung
Zustand	Erstbezug
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	auf Anfrage

Heizwärmebedarf	B 40,7 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Am Rande des Jedleseer Aupark, in einer ruhigen Seitengasse, entsteht ein perfekt durchdachtes Wohnprojekt, welches über insgesamt 16 Wohneinheiten verfügt.
Das Projekt gliedert sich in einen fünfgeschossigen Straßentrakt und einen dreigeschossigen Hoftrakt, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind.
Das moderne Architektur- und Wohnkonzept zieht Menschen mit hohen Ansprüchen an, die Abwechslung und persönlichen Freiraum schätzen.

Beim Projekt selber wird sehr viel Wert auf eine gehobene Ausstattung und auf eine perfekte Raumaufteilung gelegt.

Jede Wohnung verfügt über zentral begehbare Räumlichkeiten, Loggien oder Terrassen, Außenbeschattungen und eine Hauszentralheizung (Grundwasserwärmepumpe).
Die Barrierefreiheit ist ebenfalls gegeben!

Großzügige Allgemeinflächen und eine Garage mit insgesamt 10 Garagenstellplätzen, 2 Motorradstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind ebenfalls vorhanden.
Ein Kellerabteil ist jeder einzelnen Wohnung zugeteilt.

Fertigstellung des gesamten Projektes ist für Anfang 2024 geplant!

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben.

DIE LAGE

Floridsdorf ist nach Fläche der zweitgrößte und der drittbevölkerungsreichste Wiener Gemeindebezirk. Er bildet gemeinsam mit der Donaustadt den links der Donau liegenden Teil Wiens. Im Norden von Floridsdorf dominieren die südlichen Ausläufer des Bisambergs. Ein Teil der Neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel liegen ebenfalls in Floridsdorf. Als Sehenswürdigkeiten des Bezirks zu entdecken sind die Beethoven-Gedenkstätte und der Beethovenweg, die Pfarrkirche Donaufeld (ein wuchtiger neo-frühgotischer Backsteinbau und die dritthöchste Kirche Wiens) sowie die Alte Donau. Musikalischer Leckerbissen: Floridsdorf beheimatet auch zwei Chöre. Die 1865 gegründete Chorvereinigung Harmonie ist ein gemischter Chor, der aus ca. 40 Mitgliedern besteht. Der Stammersdorfer Männergesangverein (gegründet 1890) ist der einzige Männerchor im 21. und 22. Bezirk.

Aktuelle Nachrichten zum 21. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1210

FLORIDSDORF

1210
Postleitzahl

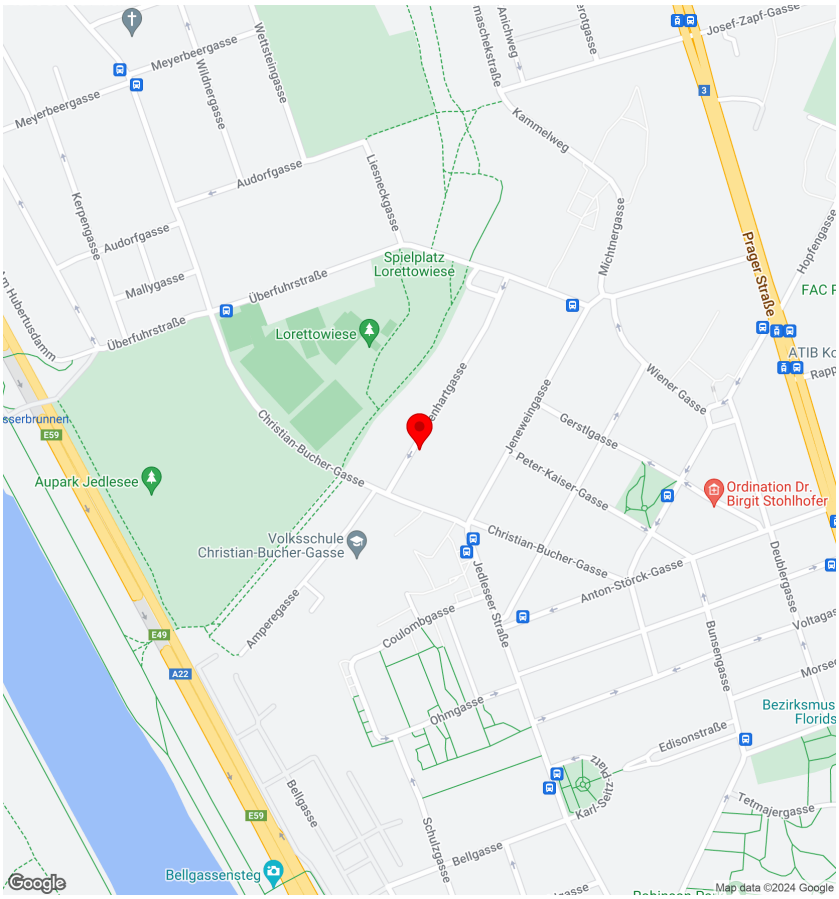
21
Bezirk

rund 162.779
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Beste öffentliche Verkehrsanbindung, die sehr gute Nahversorgung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität.
Die unmittelbare Nähe zum Aupark Jedlesee, zur Lorettowiese, zur Donauinsel aber auch der nahe gelegene Marchfeldkanal laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.
Aufgrund der Lage bieten die Wohnungen sowohl beste Infrastruktur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz.
Zahlreiche Buslinien aber vor allem die Straßenbahn 26 liegen allesamt fußläufig gut erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an den Bahnhof Floridsdorf (U6).
Mit dem Auto sind Sie über die Nordbrücke und A22 bestens an das Straßennetz angebunden.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	175 m
Klinik	1.825 m
Krankenhaus	1.675 m

Kinder & Schulen

Schule	200 m
Kindergarten	300 m
Universität	1.975 m
Höhere Schule	800 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	1.075 m

Sonstige

Geldautomat	1.200 m
Bank	1.200 m
Post	425 m
Polizei	1.300 m

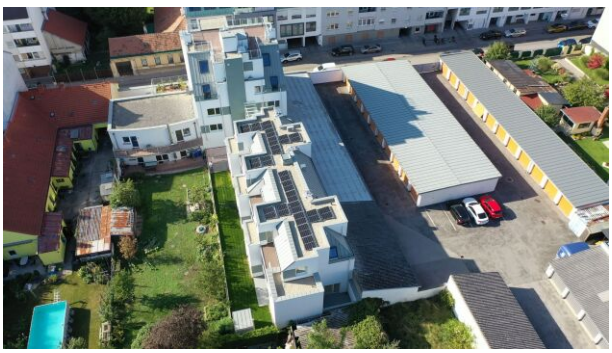
Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	1.700 m
Straßenbahn	625 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	725 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.