OBJEKT
38349

AKKADIA
IMMOBILIEN

PROVISIONSFREIES NEUBAUPROJEKT IN GRÜNRUHELAGE ALS ANLAGE ODER ZUR EIGENNUTZUNG

1210 WIEN, ÖSTERREICH



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

Beziehbar	2023
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Zustand	Erstbezug
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	auf Anfrage

Energieausweis gültig bis	04.06.2030
Heizwärmebedarf	B 28,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,78

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

Das neue Objekt wird in Summe über 27 Eigentumswohnungen (35 m² bis 99 m²) sowie 4 Townhouses (73 m² bis 83 m²) verfügen. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia. Fertigstellung ist im Mai 2023. Eine entsprechende Liste mit allen verfügbaren Wohneinheiten finden Sie inklusive Plan im Anhang unter Dokumente.

Die Wärmegewinnung wird in diesem Objekt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme/Tiefenbohrung) erfolgen und bietet somit eine besonders nachhaltige Form der Energiegewinnung.

Die Wohnungen werden bezugsfertig und in bester Qualität ausgestattet an die Käufer übergeben. So verfügen sie über moderne Komplettküchen (2 Visualisierungen finden Sie im Anhang) mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug, freundlich gestaltete Bäder sowie hochwertige Holzparkettböden.

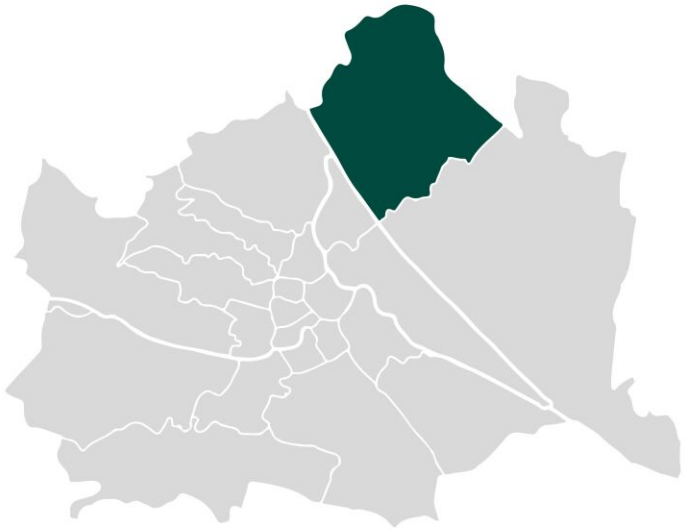
Es stehen insgesamt 17 Garagenparkplätze um je EUR 26.000,- netto zur Verfügung.



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

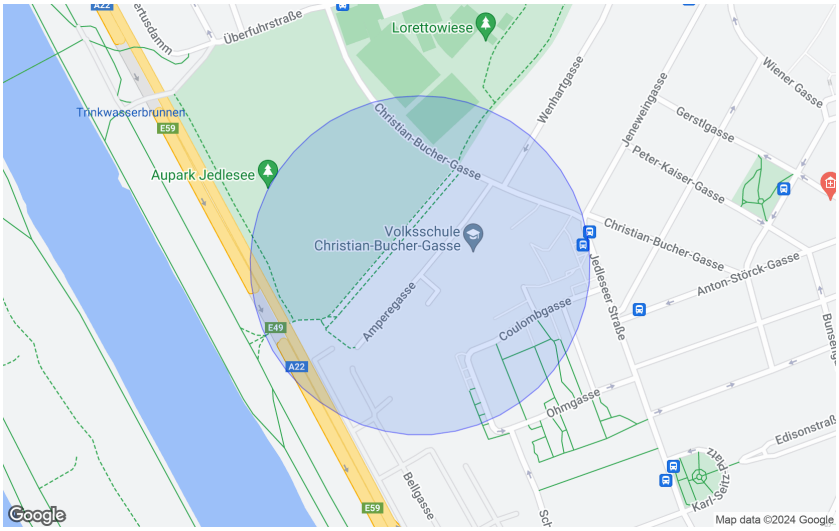
rund 162.779
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

In einer ausgezeichneten Wohnlage in Wien Floridsdorf. Die Kombination aus grüner Vorstadtlage und einer guten öffentlichen
Verkehrsanbindung machen den Standort für eine Vielzahl potenzieller Mieter ganz besonders attraktiv.
Direkt neben dem Aupark Jedlesee entsteht dieses Objekt in ruhiger Wohnlage. Neben zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf.

Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität.
Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung des Objektes.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter öffentlicher Erreichbarkeit trägt zu einer langfristig attraktiven Wohnlage für Mieter bei. Floridsdorf zählt außerdem zu den Bezirken mit einer besonders dynamischen Mietpreisentwicklung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	1.000 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

KONTAKTDATEN



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@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.