

## Traumhafte 3-Zimmerwohnung mit Urlaubsflair. Profitieren Sie jetzt von niedrigeren Kaufnebenkosten



**Objektnummer: 3937**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

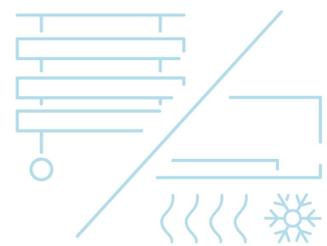
29.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5



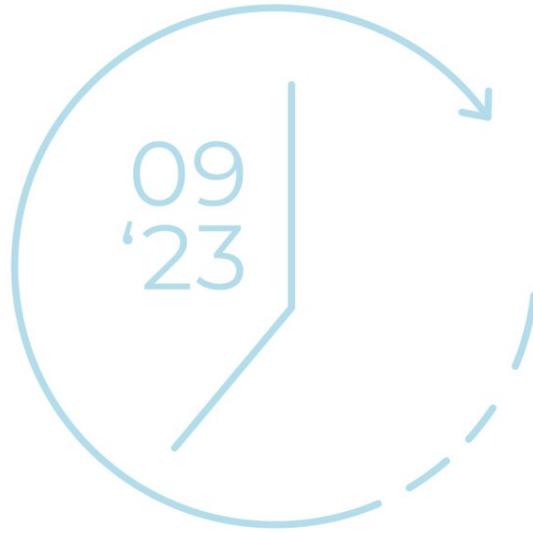
Rollläden / Klima





nachhaltige  
Wärmepumpe





# Fertigstellung





the river  
twins

HAUS 1 TOP 2 - EG

VORRAUM	7,47 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,06 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
BAD	5,06 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	42,24 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,01 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	74,37 m <sup>2</sup>
TERRASSE	23,41 m <sup>2</sup>
GARTEN	28,51 m <sup>2</sup>
GARTEN	36,63 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

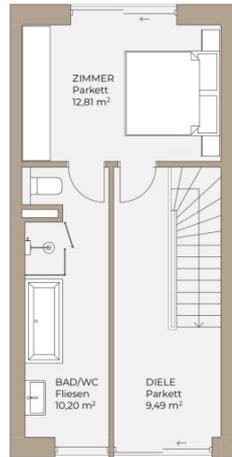
IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

# the river twins

## HAUS 1 TOP 2 - OG



DIELE	9,49 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,81 m <sup>2</sup>
BAD/WC	10,20 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 32,50 m<sup>2</sup>



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmerwohnung zum Erstbezug in absoluter Ruhelage von Floridsdorf. Die Wohnung liegt am sogenannten "Bruckhaufen" zwischen der Neuen Donau und der Alten Donau, dem "Meer der Wiener". Die Alte Donau bietet Ihnen im Sommer Wassertemperaturen bis zu 28°C und eine der spektakulärsten Eislaufmöglichkeiten Österreichs in kalten Wintern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine BILLA Filiale sowie zahlreiche Restaurants entlang der Alten Donau sind in einem Umkreis von ca. 10 Gehminuten erreichbar. Innerhalb eines kurzen Spazierganges gelangen Sie zur Bushaltestelle Josef-Melichar-Gasse der Buslinie 20A, sowie die U6 Neue Donau, die Sie bestens an das regionale Wiener Verkehrsnetz anbindet. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in nur ca. 30 min. Weiters können Sie durch die nahegelegene Donauuferautobahn A22 in Kürze alle wesentlichen Verkehrspunkte mit dem Auto erreichen.

### Objekt und Ausstattung

Die bestens ausgestattete Erstbezugswohnung wird im Baurecht (Baurechtsgeber Chorherrenstift Klosterneuburg) verkauft. Sie bietet Ihnen Wohnraum auf einer Fläche von 106,87 m<sup>2</sup>. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Eichenparkett ausgestattet, das Badezimmer sowie die separaten Toiletten sind mit wundervollem Feinsteinzeug von Procasa belegt. Die Bäder mit Fenster enthalten Sanitäreinrichtungen der Ausführung Laufen Pro S oder gleichwertig und bieten Dusche, Badewanne, Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wird über eine Luftwärmepumpe mit Pufferspeicherung beheizt, die Wärmeabgabe erfolgt über die Niedrigenergie-Fußbodenheizung. Alle Aufenthaltsräume werden mittels Deckenkühlung gekühlt. Auf Wunsch kann die Wohnung gegen Aufpreis mit einer eigenen Splitt-Klimaanlage ausgestattet werden, eine Leerverrohrung für die Installation in der Wohnküche ist vorhanden. Die dreifach verglasten Kunststofffenster und Fenstertüren sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Terrassentüren werden als Doppelflügeltüre ausgeführt. Weiters wird eine SMART-HOME Steuerung und eine separate SAT-Anlage in den Einheiten installiert. Es kann ein Stellplatz für 20.000 € erworben werden, der Anschluss von Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ist möglich. **Der Bezug wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 erfolgen können.**

### Raumaufteilung

Sie betreten die Maisonettewohnung im Erdgeschoss über einen ca. 7,47 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand finden Sie einen etwa 5,06 m<sup>2</sup> großen Abstellraum sowie eine Toilette und das ca. 5,06 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Dusche. Linker Hand betreten Sie ein ca. 13,01 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum etwa 36,63 m<sup>2</sup> großen Garten. Geradeaus durch den

Vorraum kommen Sie in die offene und helle etwa 40,33 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die sich auf zwei Seiten zum Garten bzw. auch zur etwa 23,41 m<sup>2</sup> großen Terrasse öffnet. Von der Wohnküche führt eine Treppe in das Obergeschoss des Objektes. Hier befindet sich die Diele, ein weiteres, etwa 12,81 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer und ein ca. 10,20 m großes Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Dusche und Toilette.

## **Resümee**

Hervorragend ausgestattete Maisonettewohnung, absolute Ruhelage, ganzjähriges Urlaubsflair. Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage** <https://the-rivertwins.at/>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.