

**Exklusive Neubau Gartenwohnung in bester Lage - 1210.  
Wien! Erstbezug Provisionsfrei für den Käufer!**



**Objektnummer: 19031**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,83 €
<b>Heizkosten:</b>	68,56 €
<b>USt.:</b>	31,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99







# FLORIDUSGASSE 35 1210 WIEN



STAND: 20.06.2023

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch, Kücheneinrichtung lt. Küchenplanung Fa. Forass. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.



## TOP 3

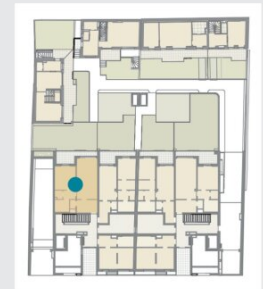
Erdgeschoss

2 Zimmer

Wohnfläche 62,33 m<sup>2</sup>

Loggia 11,03 m<sup>2</sup>

Garten 60,23 m<sup>2</sup>



Ein Projekt von

**GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

### WILLKOMMEN IM 21. JAHRHUNDERT !

#### Das Beste aus zwei Welten, leben an der Alten Donau und nahe dem Stadtzentrum.

Ab sofort kommt diese soeben fertiggestellte sehr praktische Gartenwohnung zum Verkauf . Mit ca.62,33m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen ca. 62m<sup>2</sup> großen Eigengarten, bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

<https://www.grossmann-kaswurm.at/projekte/floridusgasse-35-37>

**Bei den Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Änderungen vorbehalten.**

### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt **EUR 499.900.-**

Bei Bedarf, kann man einen Garagenplatz ,(Inkl. Elektroversorgung) in der Tiefgarage um **EUR 30.000.-** erwerben.

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 219,41.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 22,63.-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 57,59.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 36,52.-** im Monat.

### INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap