

**Neubau mit Loggia in zentraler Lage - ideal für Singles oder Paare! PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!!**



**Objektnummer: 19039**

**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>	52,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<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>	379.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,53 €
<b>Heizkosten:</b>	52,60 €
<b>USt.:</b>	24,24 €

## 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

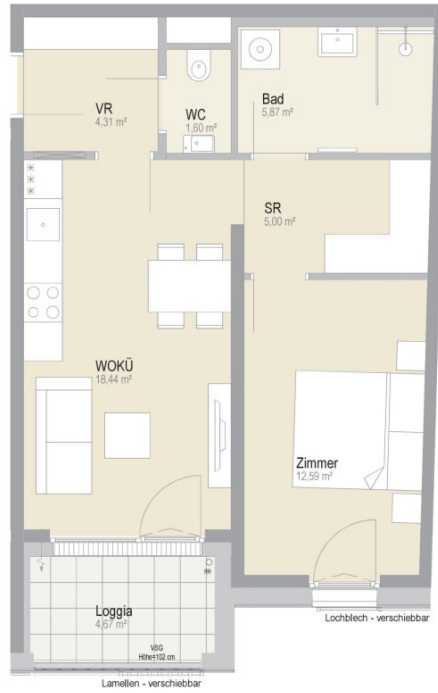
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## FLORIDUSGASSE 35 1210 WIEN



1 m 5 m

STAND: 20.06.2023

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



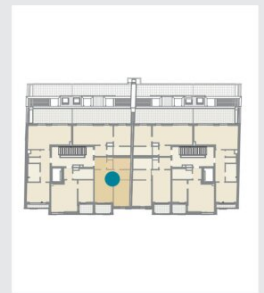
### TOP 16

3. Obergeschoss

2 Zimmer

Wohnfläche 47,81 m<sup>2</sup>

Loggia 4,67 m<sup>2</sup>



Ein Projekt von

**GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

### WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

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

Ab sofort kommt diese soeben fertiggestellte im dritten Stock liegende sehr praktische Wohnung zum Verkauf . Mit ca.47,89m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer ca.4,67m<sup>2</sup> großer Loggia, 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. 379.900.-**

Bei Bedarf, besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz (Inkl. Elektroversorgung) in der Tiefgarage um **EUR. 30.000.-** zu erwerben.

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit **EUR. 168.31.-**

Die Warmwasserkosten sind aktuell **EUR. 17.36 .-** und die Heizkosten sind aktuell **EUR. 44.18.-**

Die Rücklage beträgt aktuell **EUR. 25.50.-** 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](mailto: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