Modernes Eckreihenhaus mit wundervoller Dachterrasse, Wohnkeller und Parkplatz nur wenige Minuten von der Donauinsel

Objektnummer: 7464/91

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	123,49 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	35,54 m²
Keller:	35,65 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

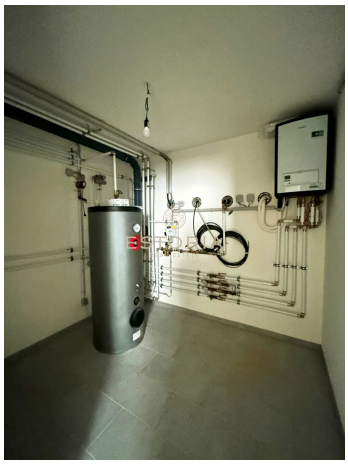
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

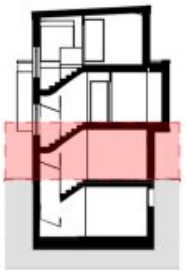
ESTORIA
REAL ESTATE

ESTORIA
REAL ESTATE

ESTORIA
REAL ESTATE

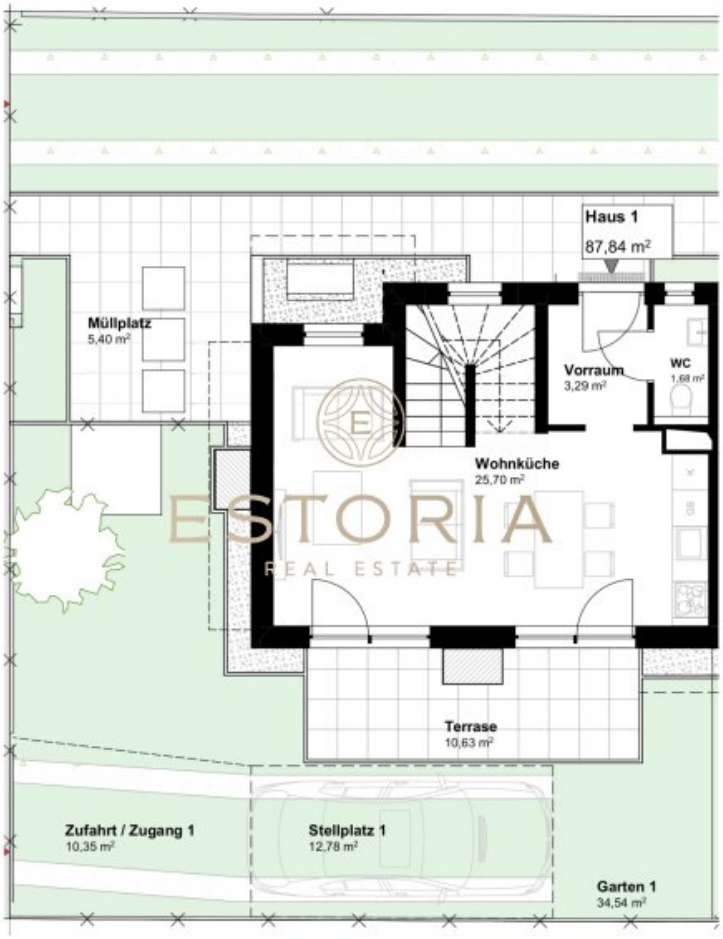
ESTORIA
REAL ESTATE





HAUS 1:

Wohnnutzfläche	**87,84 m²**
Nebenräume (Keller)	35,65 m²
	123,49 m²
EG Terrasse	10,63 m²
Garten	34,54 m²
DG Terrasse	24,06 m²
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m²
Stellplatz 1	12,78 m²



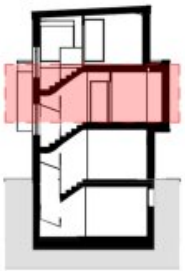
ERDGESCHOSS

5 0

N

Verkaufsplan

1210 Wien - Wildnergasse 90,
Haus 1



HAUS 1:

Wohnnutzfläche	**87,84 m²**
Nebenräume (Keller)	35,65 m²
	123,49 m²
EG Terrasse	10,63 m²
Garten	34,54 m²
DG Terrasse	24,06 m²
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m²
Stellplatz 1	12,78 m²

ESTORIA
REAL ESTATE

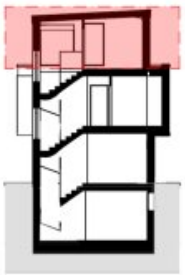
1. OBERGESCHOSS

5 0

N

Verkaufsplan

1210 Wien - Wildnergasse 90,
Haus 1



HAUS 1:

Wohnnutzfläche	**87,84 m²**
Nebenräume (Keller)	35,65 m²
	123,49 m²
EG Terrasse	10,63 m²
Garten	34,54 m²
DG Terrasse	24,06 m²
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m²
Stellplatz 1	12,78 m²

ESTORIA
REAL ESTATE

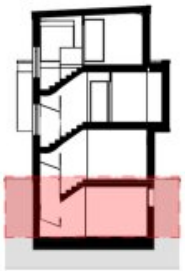
DACHGESCHOSS

5 0

N

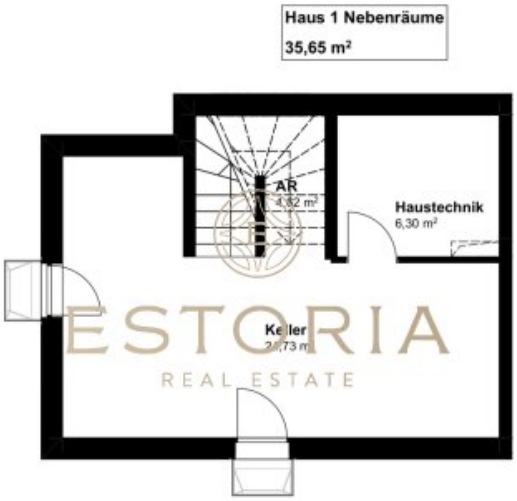
Verkaufsplan

1210 Wien - Wildnergasse 90,
Haus 1



HAUS 1:

Wohnnutzfläche	**87,84 m²**
Nebenräume (Keller)	35,65 m²
	123,49 m²
EG Terrasse	10,63 m²
Garten	34,54 m²
DG Terrasse	24,06 m²
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m²
Stellplatz 1	12,78 m²



KELLERGESCHOSS

5 0

N

Verkaufsplan

1210 Wien - Wildnergasse 90,
Haus 1

Objektbeschreibung

In Grünruhelage nahe dem Marchfeldkanal und dem Donauufer entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit intelligenter Raumplanung im Niedrig-Energie-Haus Standard.

Die Realisierung umfasst vier südseitig ausgerichtete Reihenhäuser zwischen 118m2 bis 134m2 Nutzfläche mit jeweils 4 Zimmer welche sich über KG, EG, OG und DG strecken. Die Ausführung erfolgt in Ziegel-Massiv Bauweise . Jede(r) KäuferIn erwirbt ein Haus mit beeindruckendem Fernblick bis zum Leopoldsberg, einen Gartenanteil mit Terrasse und einen geräumigen Wohnkeller.

Der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung** auf allen Ebenen inklusive dem Wohnkeller schont die Umwelt, sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. Die Kombination von **elektrisch betriebenen außenliegendem Sonnenschutz und einer passiven Fußbodenkühlung** sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes, kühles Raumklima.

Das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund, mit einem günstigen monatlichen Baurechtszins.

Angesichts stark steigender Grundstückspreise, gepaart mit hohen Zinsen bei der Bank, sowie einer hohen Eigenmittelanforderung, ist eine Immobilie auf einem Baurechtsgrund die Alternative für leistbares Wohnen.

Baurechtszins: ca. 300 € monatlich

Ausbaustufe: Belagsfertig

Übergabe: ab sofort möglich

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit individueller Ausstattung an.

Öffis: Die Busstation der Linie 34A ist in zwei Minuten fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Station "Floridsdorf" der Linie U6 ist mit der Buslinie 34A ca. 12 Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten den Knoten Floridsdorf oder die Brigittenauer Brücke.

- Highlights -

• Fairer Preis: Leistbare Eigenheime für Jungfamilien mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis

• Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschloßenen Referenzen

• langjähriges Baurecht vom Stift Klosterneuburg auf 99 Jahre mit Möglichkeit zur Verlängerung

• Ziegel-Massiv Bauweise: Wienerberger Porotherm Ziegel mit EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände

• Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco

• Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fussbodenkühlung an heißen Sommertagen

• Inkludiert: Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch betrieben)

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap