

## ALF – Ihr neues Zuhause in der Donaustadt: Urban, grün, perfekt angebunden!



**Objektnummer: 81385**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am langen Felde
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	318.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

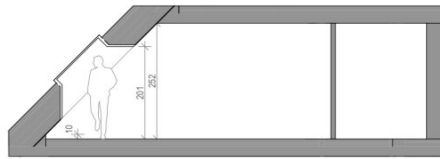
## Ihr Ansprechpartner



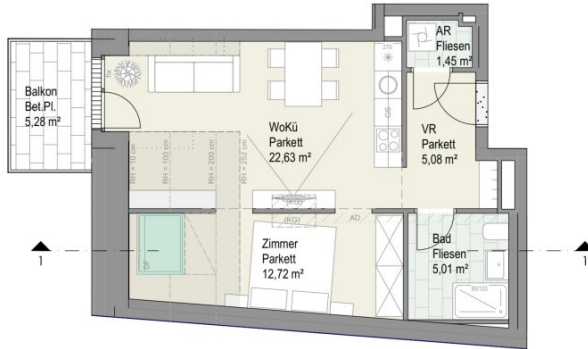
**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

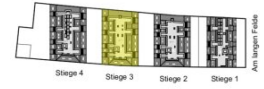




Schnitt 1-1



**Am langen Felde 24  
1220 Wien**



**Stiege 3 Top 20  
1. Dachgeschoss**

2 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche ca. 46,89 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 5,28 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum ca. 4,44 m<sup>2</sup>

Raumhöhe\* ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,30 m

AD...Abgehängte Decke  
\*Achtung RH im Bereich der Dachschwägen RH 10 cm - 252 cm verlaufend!

0 1 2 3 4 5m



S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA  
ARCHITECTEN



Die Ausstattung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ausgenommen Küche, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC dient lediglich als Einrichtungsvorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln geeignet! - Naturmale erforderlich! Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Die moderne Wohnanlage „Am langen Felde 24“ befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage des 22. Bezirks. Hier vereinen sich urbaner Komfort und erstklassige Infrastruktur.

Das Projekt „**ALF**“ vereint all das, was sich viele Wohnungssuchende wünschen:

- Die Nähe zu einer U-Bahn-Station, aber auch zu Naherholungsgebieten und Grünflächen.
- Eine absolute Ruhelage, aber trotzdem die perfekte Infrastruktur vor der Haustüre.
- Und natürlich eine nagelneue Erstbezugswohnung, die in puncto Ausstattung keine Wünsche offen lässt.

### Das Projekt:

Die Anlage besteht aus insgesamt vier Stiegen, wobei sich in zwei davon 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen befinden.

Die vielfältigen Größen und Schnitte erschaffen eine breite Auswahl an Wohnungen, die für jeden Bedarf das Passende bereithält. Die Auswahl reicht von gemütlichen 1-Raum-Singlewohnungen mit Garten bis hin zu geräumigen 4 Zimmer-Dachgeschoß-Residenzen mit wunderschönen Terrassen.

- 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf 2 Stiegen
- 1-4 Zimmerwohnungen von 39 bis 117 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Tiefgarage, die die gesamt 4 Bauteile miteinander verbindet

- Lift
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Kinderspielplatz im Innenhof

### **Die Ausstattung:**

- Alle Wohnungen sind bereits mit einer Küche ausgestattet
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen Format 30 x 60cm
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
  - ein zentrales Raumthermostat pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz in Form von Raffstores

- Klima-Vorbereitungen in den Wohnungen im 1. und 2. DG
- Vorbereitung zur späteren Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage

Ein Stellplatz kann zusätzlich um EUR 32.490,- erworben werden.

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

**Bezugsfertig!**

#### **Die Lage und Infrastruktur:**

Dank der Nähe zum Kagraner Platz, befinden sich diverse Bus-, Straßenbahn- und natürlich auch die U-Bahn-Linie U1 in unmittelbarer Nähe.

Nicht nur zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren und Supermärkte befinden sich in der Nähe auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen sowie die Alte Donau und der Donaupark laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein.

- U-Bahn-Linie U1 „Kagraner Platz“ – 5 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 26 - 5 Gehminuten entfernt
- Buslinien 22A, 24A und 25A – 5 Gehminuten entfernt

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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.