

**PROVISIONSFREI - NEUE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT
BALKON NAHE DONAUINSEL**



Objektnummer: 1693/169

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	89,31 €
USt.:	8,93 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

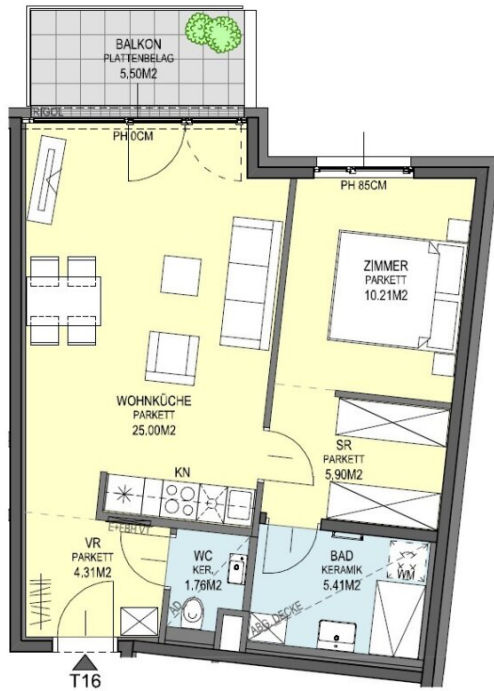












BOE

BAU · OBJEKT · ENTWICKLUNG
Kontakt: boe.wien@boe.at

JEDLESEER STRASSE 59
1210 WIEN

TOP 16
STIEGE 5 | 2.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 52,59 m²
BALKON 5,50 m²



ANSICHT STIEGE 5



GRUNDRISS STIEGE 5: 2.OBERGESCHOSS



Architekt DI Edda Bannert ZT Ges.m.b.H
A-1130 Wien · Hietzinger Kai 5/16

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter, Anordnung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3 4m

DATUM: 28.05.2021

Objektbeschreibung

Das **2023 neu errichtete** Wohnbauprojekt "**WohnPark Donau**" nahe dem Floridsdorfer Spitz besteht aus **fünf modernen Apartmenthäusern** mit **insgesamt 119 Wohneinheiten**. Innerhalb der Anlage befinden sich mehrere Spiel- und Gemeinschaftsflächen, die durch Zugangswege miteinander verbunden sind. Im gemeinsamen Kellergeschoß befindet sich die **Tiefgarage mit 59-KFZ-Stellplätzen** sowie die Kellerabteile zu den einzelnen Wohnungen.

Das Projekt befindet sich zwischen **Jedleseerpark, der Alten Donau und der Donauinsel** und bietet daher **viele Grünflächen** die zu Sport- und Freizeitaktivitäten einladen.

In wenigen Minuten erreichen Sie die **Shopping Center Nord (SCN)** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die 2-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 53m² + ca. 6m² Balkon und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- separates WC + Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Küchenanschlüssen
- Balkon (ca. 6m²)
- 1x Schlafzimmer mit Nische für Kleiderkästen
- Bad mit großer Dusche, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper, WM-Anschluss

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Echtholz-Parkett

- moderne großformatige Fliesen in Bad + WC
- große ebenerdige Dusche
- mehrfachverglaste Fenster
- innenliegender Sonnenschutz an den Fenstern
- niedrig-energie-Bauweise
- umweltfreundlicher Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- einbruchshemmende Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung
- Gegensprechanlage

Kosten:

- **KP ANLEGER: EUR 228.389,07**
- monatliche BK: **EUR 98,24 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 21,95**
- **GESAMT: EUR 120,19**

- Provisionsfrei

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap