

**PROVISIONSFREI - NEUE 2 ZIMMER  
TERRASSENWOHNUNG NAHE DONAUINSEL**



**Objektnummer: 1693/164**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,59 €
<b>USt.:</b>	8,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a













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

**JEDLESEER STRASSE 59**  
**1210 WIEN**

**TOP 03**

STIEGE 3 | ERDGESCHOSS

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>44.94 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	3.06 m <sup>2</sup>
TERRASSE	7.31 m <sup>2</sup>
GARTEN	23.04 m <sup>2</sup>



ANSICHT STIEGE 3



GRUNDRISS STIEGE 3: ERDGESCHOSS



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 Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



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 moderne 2-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 45m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Garten
- Bad mit großer Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WM-Anschluss
- separates WC + Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Küchenanschlüssen
- Terrasse + Garten

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertiger Echtholz-Parkett

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

**Kosten:**

- **KP: EUR 250.000,-**
- monatliche BK: **EUR 96,35 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 21,54**
- **GESAMT: EUR 117,89**
- Provisionsfrei

## **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://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