



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Christian-Bucher-Gasse 15, A-1210 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Christian-Bucher-Gasse 15, A-1210 Wien

Ideal Wohnen in Floridsdorf!

Nachhaltiges Wohnen in ruhiger Wohngegend

Zwischen dem Aupark Jedlesee und dem beliebtesten Ausflugsziel der Wiener, der Donauinsel, wurde Anfang 2023 ein Wohnprojekt errichtet, dass den höchsten Ansprüchen der Bewohner gerecht wird. Gebaut wurden 27 freundliche und kompakte Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 35 m² bis 99 m². Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Gärtenanteilen sind bei jeder Wohneinheit vorhanden. Im hinteren Baustrakt des Projektes entstanden 4 geräumige Townhouses mit Größen zwischen 73 m² und 83 m².

Eine besonders ökologische und umweltfreundliche Planung war von Anfang an ein Ziel dieses Projektes. So wurde auf den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Stoffen und Materialien geachtet. Der Einbau einer Sole/Wasser-Wärmepumpe entspricht somit den neuesten Klimavorgaben. Eine ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung wie auch das angrenzende Naherholungsgebiet der Donauinsel und des Arbeiterstrandbades werten das attraktive Investmentpaket noch zusätzlich auf.

Fertigstellung bereits erfolgt!

Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt

- 27 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 17 Tiefgaragenplätze
- Einlagerungsräume im Keller mit Fahrradaufhängungen
- Vorbereitung zum nachträglichen Einbau von E-Ladestellen für Elektroautos. (Max. 33 kW)
- Kinderwagenraum im Erdgeschoß

Daten gem. Energieausweis vom 04.06.2023

- Haupthaus: HWB: 30,2 kWh/m²a; Klasse: B | fGEE: 0,78; Klasse: A
- Townhouses: HWB ab: 36,9 kWh/m²a; Klasse: B | fGEE: 0,70; Klasse: A+

Die Wohnungen

- Freundliche und helle Grundrisse
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- 1 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 35 bis 99 m² Wohnfläche
- 4 Townhouses im Hoftrakt: Größen zwischen 73 m² und 83 m²

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Zentralheizung in Verbindung mit **Sole/Wasser-Wärmepumpe**
- Im Sommer: Einstellung der Sole/Wasser-Wärmepumpe auf **Kühlbetrieb**
- Voll ausgestattete **Marken Einbauküche** (mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle und Armatur) für die Tops 01-21, 23 - 25
- Badheizkörper im Badezimmer
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen und Abstellraum 30 x 60 cm
- Moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung (Laufen und Kaldewei)
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- Funkbetriebener Raffstores im 1.OG bis DG
- Funkbetriebene Rollläden im EG
- Fischer-Stabhomeparkett-Boden Eiche Natur in den Wohnräumen
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren WK II

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste!

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 06.04.2030

HWB: **B** 32,6 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,78

Fotos





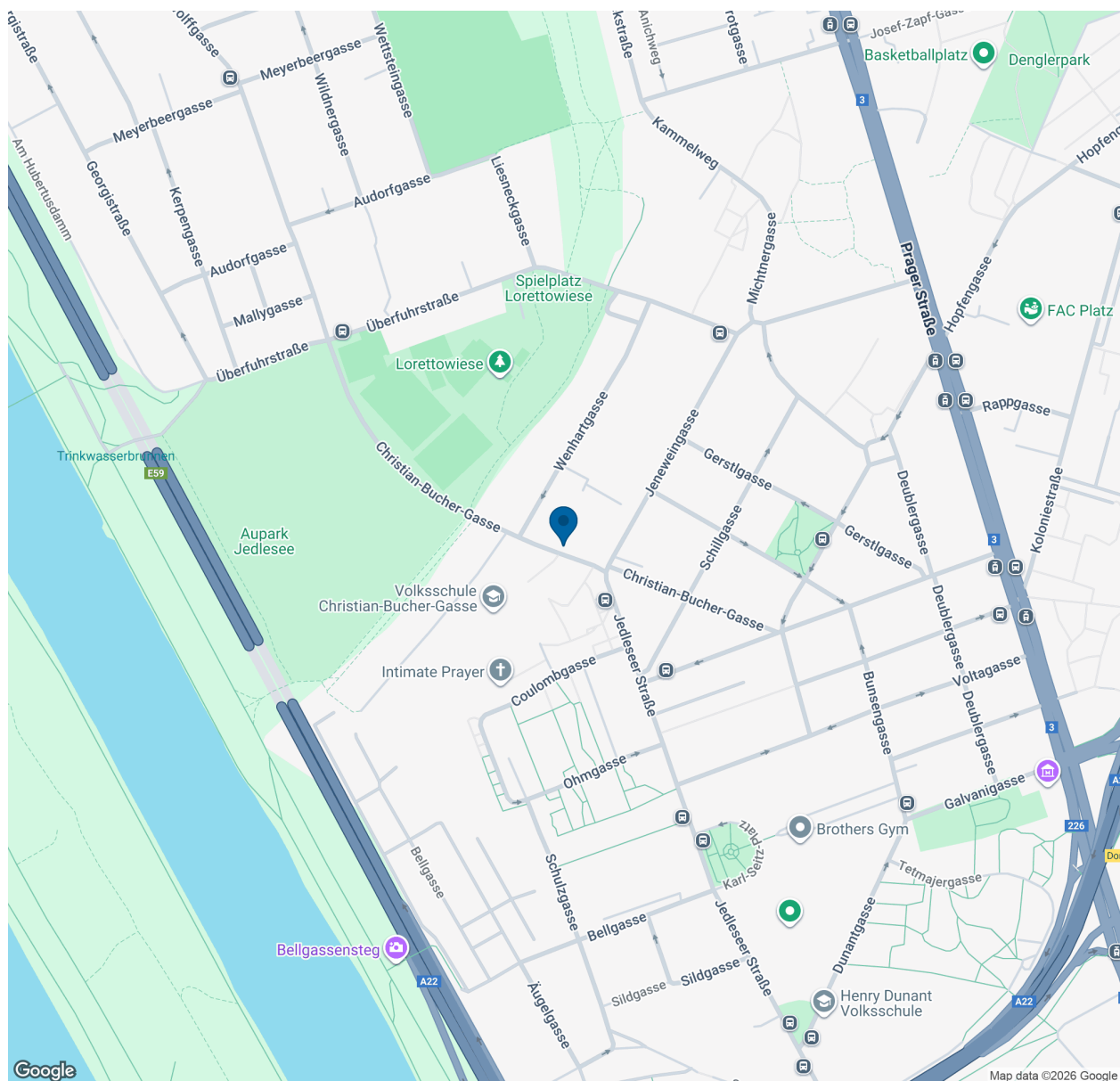


Lageplan

Neben zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf. Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung des Objektes.

Autobus: 34A, 36A, 36B

Straßenbahn: 26



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

