



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197668

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 266000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Konsel

Tel: +43 6763505425

wolfgang.konsel@equilibria.at

Wohnfläche: 43.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.4m<sup>2</sup>

## PROVISIONSFREI- Modernes Erstbezugs-Juwel: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia an der alten Donau!



### WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

Da es wieder leichter wird, den Traum einer Eigentumswohnung zu erfüllen, dürfen wir Ihnen folgende Neubauwohnung anbieten. Jetzt zuschlagen, solange es noch genug Wohnungen gibt. Baurecht! Ein Thema, das in der Immobilienbranche an Relevanz gewinnt. Lange galt der Erwerb von Grundstücken als alternativlos, doch steigende Bodenpreise und regulatorische Herausforderungen machen Baurechtsmodelle für Wohnungskäufer zunehmend attraktiv. Diese schon fertiggestellte im zweiten Stock liegende sehr hochwertige Wohnung steht ab sofort zum

Verkauf . Mit ca. 43,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, und einer ca.3,95 m<sup>2</sup> großer Loggia bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung (Wasser - Wärmepumpe) wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

Für weitere Details bezüglich Ausstattung und nähere Beschreibung des Projektes, besuchen Sie bitte die Homepage unter dem folgenden Link:

[www.flow.wien](http://www.flow.wien)

#### PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis dieser schönen Immobilie beträgt EUR. 266.000.-

Die Betriebskosten, inkl. Kaltwasser, Lift und Mwst. sind derzeit EUR. 117,97.-

Die Warmwasserkosten sind aktuell Brutto EUR.16,43.- und die Heizkosten sind aktuell Brutto EUR. 30,83.-

Die Rücklage beträgt aktuell EUR. 24.- im Monat.

Mit Baurechtszins beträgt aktuell Euro. 130,50.-

#### INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 43.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.4m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 23.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 266000€

Nebenkosten: 96.49€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Konsel

Tel.: +43 6763505425

E-Mail: wolfgang.konsel@equilibria.at