

**Rene Sezgin**  
Staatlich konzessionierter Immobilienmakler  
**Mobil: 0660 406 36 67**  
**E-Mail: sezgin@4immobilien.at**  
**www.4immobilien.at**

**Wohnen in Wien, aber doch ländlich**  
**WILDNERGASSE 73A, 1210 WIEN**



## **Unser Credo**

OFFEN - FAIR - DIREKT

## **Unser Service**

Wir betreuen bis zum Kaufvertrag und darüber hinaus. Ob Ummeldung, Anmeldung, Suche nach dem passenden Energieversorger - wir sind stets an IHRER Seite.

## **Warum Wien**

Wien hat die höchste Lebensqualität aller globalen Metropolen, dies ist nicht nur für internationale Unternehmen interessant, sondern natürlich auch für die heimische Bevölkerung.

# INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen in Wien, aber doch ländlich	1
Das Projekt	5
Floridsdorf	6
Die Lage	7
Die Wohneinheiten	9
Bemusterung	16
Nebenkosten bei Immobiliengeschäften	21

# ÜBER UNS

Als Immobilienunternehmen mit über 8 Jahren Erfahrung verfügen wir über ein breites Spektrum an Know-how in allen Immobilien Assetklassen.

Die 4Immobilien GmbH ist als Partner von diversen Bauträgern, auf die Vermittlung von klein bis großvolumigen Neubauprojekten spezialisiert.

Auch haben wir uns über die Jahre ein Netzwerk in der Immobilien, Bau und Finanzierungsbranche aufgebaut.



# UNSER SERVICE

**IHRE TRAUMIMMOBILIE:** Als Partner von diversen Bauträgern verfügen wir über ein Portfolio an Neubauprojekten in und um Wien.

**FINANZIERUNG IHRER TRAUMIMMOBILIE:** Das Thema Immobilienfinanzierung kann oft ein sehr aufwendiges und nervenaufreibendes Hindernis darstellen. Unsere Finanzierungspartner nehmen Ihnen diese komplexe Aufgabe ab und steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, damit Sie Ihre Wunschimmobilie zu den besten Konditionen erwerben können

**ANLEGERSERVICE:** Die Immobilie ist ein realer Wert und somit eine der sichersten Wertanlagen! Wir beraten Sie gerne dahingehend, welche Vorteile ein Immobilieninvestment mit sich bringt und wie Sie vom Besitz einer Immobilie langfristig profitieren können.

**MIETERSUCHE FÜR ANLEGER:** Die Suche nach dem passenden Mieter kann sehr zeit- und nervenaufreibend sein. Wir nehmen Ihnen diese Last gerne ab und kümmern uns darum, dass für Ihre Wohnung zeitnah ein passender und vertrauenswürdiger Mieter gefunden wird.

# Wohnen in Wien, aber doch ländlich

- 6 Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 38m<sup>2</sup> bis 54m<sup>2</sup>
- 3 PKW-Stellplätze
- großzügige Freiflächen in jeder Wohnung
- mntl. Baurechtszins ca. € 1,50,- / m<sup>2</sup>
- geplante Fertigstellung Q1/2025

In einer traumhaften Grünruhelage, an der Schwarzlackenua entsteht ein Neubauprojekt mit insgesamt 6 perfekt geplanten Wohnungen. Jede einzelne der Wohnungen verfügt über eine eigene Freifläche in Form von Gärten, Terrassen und Balkone.



## DAS PROJEKT

Die Wohneinheiten weisen Größen zwischen 38m<sup>2</sup> und 54m<sup>2</sup> auf. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche in Form von Balkon, Terrasse oder Garten.

Das Projekt bietet für Singles, Pärchen und klein Familien den perfekten Wohnraum. Die Wohnungen beeindrucken durch clevere Grundrisse, großzügige Freiflächen und einer sehr hochwertigen Ausstattung. Somit verfügt jede Wohnung über eine Fußbodenheizung, hochwertige Echtholzparkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen.

Durch die sehr gute Lage und die durchdachte Planung, eignen sich die Wohnungen ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

# FLORIDSDORF

Floridsdorf ist mit 44,52 km<sup>2</sup> flächenmäßig der zweitgrößte Wiener Gemeindebezirk und gemessen an der Bevölkerungszahl der drittgrößte Bezirk mit 174.000 Einwohnern. (Stand 2021)  
44% der gesamten Fläche Floridsdorf besteht aus Grünland und Gewässern.

Die attraktiven Freiflächen und Naherholungsgebieten begünstigten in den Corona Pandemie Jahren 2020-2021 den regen Zuzug nach Floridsdorf. Die Bevölkerung ist im 21. Bezirk den letzten 20 Jahren um 35% gewachsen mit einer anhaltenden Tendenz.



# DIE LAGE

## Gesundheit:

Arzt	ca. 1.175 m
Apotheke	ca. 850 m
Krankenhaus	ca. 2.375 m

## Nahversorgung:

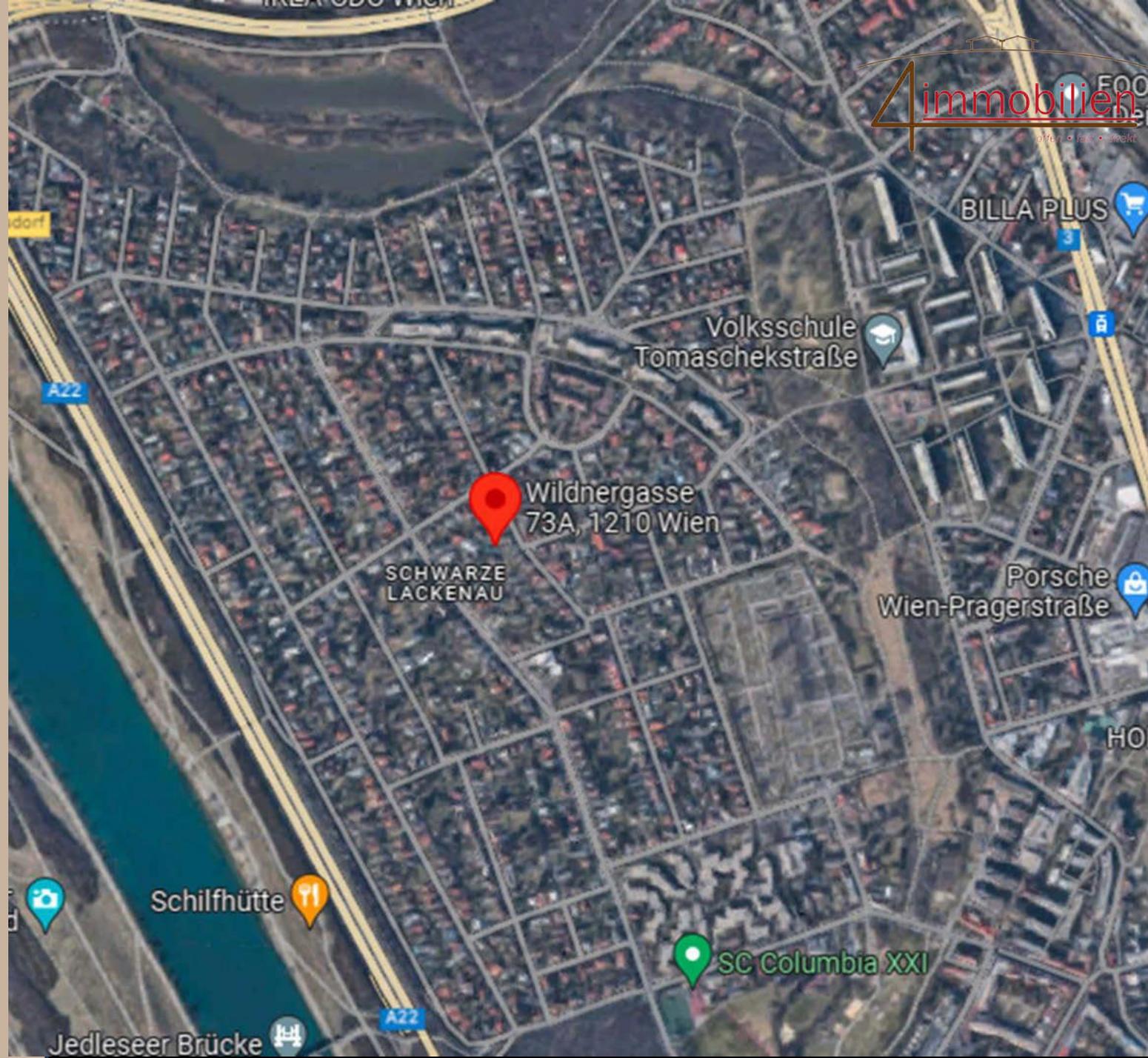
Supermarkt	ca. 875 m
Einkaufszentrum	ca. 1.800 m

## Verkehr:

Bus	ca. 100 m
Straßenbahn	ca. 875 m
U-Bahn	ca. 2.650 m
Bahnhof	ca. 1.275 m
Autobahnanschluss	ca. 825 m

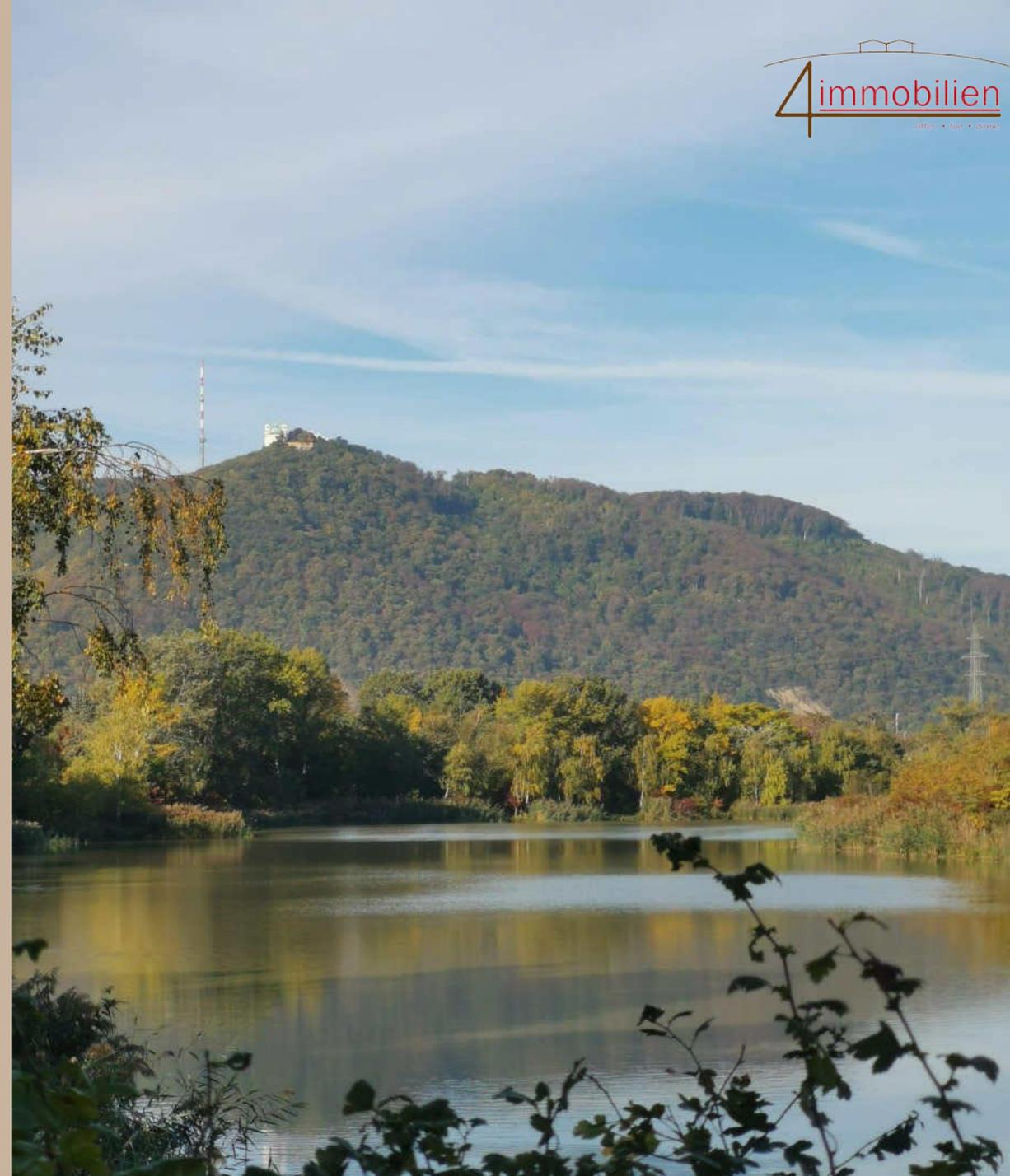
## Kinder & Schulen:

Schule	ca. 625 m
Kindergarten	ca. 525 m
Höhere Schule	ca. 1.800 m



# DIE LAGE

Das Projekt besticht durch eine absolute Grünruhelage. Die Donauinsel ist in Gehreichweite (ca. 8 Gehminuten), die nächstliegende Busstation (34A - Verbindung nach Floridsdorf oder S-Bahn Strebersdorf binnen 10 Minuten) ist nur 2 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten (Eurospar, Hofer) liegen ca. 10-12 Gehminuten entfernt, bzw. Billa+ und Spar direkt an der Buslinie 34A. Die Autobahnanschlussstelle Strebersdorf erreichen Sie binnen weniger Fahrminuten.



# DIE WOHNHEITEN





## ERDGESCHOSS

Wohnküche:  
Badezimmer:  
Schlafzimmer:  
Wohnfläche Gesamt:

Terrasse:  
Garten:

PREIS:  
ANLEGER PREIS:  
(zzgl. 20% Ust.)

## TOP 1

ca. 26,97m<sup>2</sup>  
ca. 5,04m<sup>2</sup>  
ca. 11,73m<sup>2</sup>  
ca. 43,75m<sup>2</sup>

ca. 18,76m<sup>2</sup>  
ca. 60,00m<sup>2</sup>

€ 346.000,-  
€ 315.000,-



## ERDGESCHOSS

Wohnküche:  
Badezimmer:  
Schlafzimmer:  
Wohnfläche Gesamt:

Terrasse:  
Garten:

PREIS:  
ANLEGER PREIS:  
(zzgl. 20% Ust.)

## TOP 2

ca. 20,61m<sup>2</sup>  
ca. 5,65m<sup>2</sup>  
ca. 11,84m<sup>2</sup>  
ca. 38,09m<sup>2</sup>

ca. 18,86m<sup>2</sup>  
ca. 60,00m<sup>2</sup>

€ 315.000,-  
€ 285.000,-



## OBERGESCHOSS

## TOP 3

Wohnküche:

ca. 28,04m<sup>2</sup>

Badezimmer:

ca. 5,06m<sup>2</sup>

Schlafzimmer:

ca. 11,67m<sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:

ca. 44,79m<sup>2</sup>

Balkon:

ca. 10,19m<sup>2</sup>

PREIS:

€ 299.000,-

ANLEGER PREIS:

€ 272.000,-

(zzgl. 20% Ust.)



## OBERGESCHOSS

TOP 4

Wohnküche:

ca. 23,43m<sup>2</sup>

Badezimmer:

ca. 5,69m<sup>2</sup>

WC

ca. 3,59m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1:

ca. 10,57m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2:

ca. 10,72m<sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:

ca. 53,99m<sup>2</sup>

Balkon:

ca. 7,03m<sup>2</sup>

PREIS:

€ 345.000,-

ANLEGER PREIS:

€ 314.000,-

(zzgl. 20% Ust.)



## DACHGESCHOSS

## TOP 5

Wohnküche:

ca. 24,09m<sup>2</sup>

Badezimmer:

ca. 5,07m<sup>2</sup>

Schlafzimmer:

ca. 10,99m<sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:

ca. 40,14m<sup>2</sup>

Terrasse:

ca. 4,68m<sup>2</sup>

PREIS:

€ 269.000,-

ANLEGER PREIS:

€ 243.000,-

(zzgl. 20% Ust.)



## DACHGESCHOSS

TOP 6

Wohnküche:

ca. 22,54m<sup>2</sup>

Badezimmer:

ca. 4,90m<sup>2</sup>

WC

ca. 3,64m<sup>2</sup>

Schlafzimmer:

ca. 19,20m<sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:

ca. 50,48m<sup>2</sup>

Terrasse:

ca. 4,83m<sup>2</sup>

PREIS:

€ 335.000,-

ANLEGER PREIS:

€ 301.000,-

(zzgl. 20% Ust.)

# BEMUSTERUNG

- **FENSTER UND TÜREN:**

- **FENSTER:**

- Alu-Kunststofffenster weiß, Außenschale anthrazit

- **WOHNUNGSEINGANGSTÜRE.**

- Sicherheitswohnungseingangstür

- **INNENTÜREN**

- Röhrenspannplatten gefalzt, weiß beschichtet 80x200

- **BÖDEN:**

- **ECHTHOLZPARKETTBODEN:**



- **FLIESEN (30x60)**



# BEMUSTERUNG

## STANDARD



VIGOUR clivia  
Waschtisch eckig,  
60x48cm, weiß



VIGOUR clivia  
Handwaschbecken, eckig,  
50x25 cm, weiß, Becken rechts



Wand-Tiefspül-WC clivia  
ohne Spülrand weiss  
VIGOUR



Einhand-Waschtischbatterie clivia  
mit Ablaufgarnitur verchromt  
VIGOUR



Standventil clivia  
verchromt VIGOUR



WC-Sitz clivia Edelstahl  
Scharnier abnehmbar m.  
Absenkautomatik weiss  
VIGOUR



**VIGOUR one Acryl Badewanne, 180x80 cm, weiß**



**HL 520F Brausetassensiphon DN 40/50, für Ablauf 90 mm und Edelstahlabdeckung 110 mm**



**Einhand-Aufputz-  
Brausebatterie clivia ohne  
Brausegarnitur verchromt  
VIGOUR**



**VIG Brausegarn.indivi.3.0  
m Stange 90 cm Schlauch  
u.Handbr.3-fach verchr.**



**Einhand-Aufputz-  
Badebatterie clivia ohne  
Brausegarnitur verchromt  
VIGOUR**

# BEMUSTERUNG

## PREMIUM



VIGOUR derby  
Möbelwaschtisch  
60x48cm, weiß



Einhand-  
Waschtischbatterie derby  
style mit Ablaufgarnitur  
schwarz matt VIGOUR



VIGOUR derby Möbel-  
Handwaschbecken, 50x25  
cm, links, weiß



Einhand-Waschtischbatterie  
derby style Piccolo o.  
Ablaufgarn. schwarz matt  
VIG



VIGOUR derby Wand-  
Tiefspül-WC, ohne  
Spülrand, verdeckte  
Befestigung, weiß



VIGOUR derby WC-Sitz rund,  
mit Edelstahlscharnier,  
abnehmbar mit  
Absenkautomatik



**Geberit Duschrinne  
CleanLine20, 30-90 cm,  
schwarz/Edelstahl gebürstet**



**Geberit Fertigbauset zu  
Wandeinlauf KS Edelstahl**



**Aufputz-Brause-Thermostat  
derby Safe-Tec ohne  
Brausegarnitur schwarz  
matt VIGOUR**



**Handbrause individual 4.0  
120mm 2-strahlig schwarz  
matt VIGOUR**



**Brausestange indiv. 4.0m.  
Brausehalter verstellbar  
87,5cm schwarz matt  
VIGOUR**



**Design Brauseschlauch  
1/2"x1/2"x160cm verdrehsicher  
schwarz matt VIGOUR**



**Handbrause individual 4.0  
120mm 2-strahlig schwarz  
matt VIGOUR**



**VIGOUR derby Mittelablaufwanne  
Acryl, 180x80 cm, Ab-/Überlauf  
mittig, weiß**



**Aufputz-Bade-Thermostat  
derby ohne Brausegarnitur  
schwarz matt VIGOUR**



**Wannenset individual m.  
Wandhalter Schl. u. HB 120cm 1-  
fach schwarz matt VIG**



**Design Brauseschlauch  
1/2"x1/2"x125cm  
verdrehsicher schwarz matt  
VIGOUR**



**Wandbrausehalter individual 4.0  
eckig schwarz matt VIGOUR**

# Nebenkosten bei Immobiliengeschäften

- **Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust
- **Kaufvertragserrichtung:** 2 % des Kaufpreises inklusive Ust., Beglaubigungskosten & Barauslagen
- **Kaufvertragserrichter:** Mag. Marlene Krüger
- **Grunderwerbssteuer:** 3,5% des Kaufpreises
- **Grundbuchseintragung:** KOSTENFREI



