



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Am langen Felde 24, A-1220 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Am langen Felde 24, A-1220 Wien

ALF – Ihr neues Zuhause in der Donaustadt: Urban, grün, perfekt angebunden!

Die moderne Wohnanlage „Am langen Felde 24“ befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage des 22. Bezirks. Hier vereinen sich urbaner Komfort und erstklassige Infrastruktur.

Das Projekt „**ALF**“ vereint all das, was sich viele Wohnungssuchende wünschen:

- Die Nähe zu einer U-Bahn-Station, aber auch zu Naherholungsgebieten und Grünflächen.
- Eine absolute Ruhelage, aber trotzdem die perfekte Infrastruktur vor der Haustüre.
- Und natürlich eine nagelneue Erstbezugswohnung, die in puncto Ausstattung keine Wünsche offen lässt.

Das Projekt:

Die Anlage besteht aus insgesamt vier Stiegen, wobei sich in zwei davon 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen befinden.

Die vielfältigen Größen und Schnitte erschaffen eine breite Auswahl an Wohnungen, die für jeden Bedarf das Passende bereithält. Die Auswahl reicht von gemütlichen 1-Raum-Singlewohnungen mit Garten bis hin zu geräumigen 4 Zimmer-Dachgeschoß-Residenzen mit wunderschönen Terrassen.

- 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf 2 Stiegen
- 1-4 Zimmerwohnungen von 39 bis 117 m²
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Tiefgarage, die die gesamt 4 Bauteile miteinander verbindet
- Lift
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Kinderspielplatz im Innenhof

Die Ausstattung:

- Alle Wohnungen sind bereits mit einer Küche ausgestattet
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen Format 30 x 60cm
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
 - ein zentrales Raumthermostat pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz in Form von Raffstores
- Klima-Vorbereitungen in den Wohnungen im 1. und 2. DG
- Vorbereitung zur späteren Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage

Ein Stellplatz kann zusätzlich um EUR 32.490,- erworben werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung geplant: März 2025

Die Lage und Infrastruktur:

Dank der Nähe zum Kagraner Platz, befinden sich diverse Bus-, Straßenbahn- und natürlich auch die U-Bahn-Linie U1 in unmittelbarer Nähe.

Nicht nur zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren und Supermärkte befinden sich in der Nähe auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen sowie die Alte Donau und der Donaupark laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein.

- U-Bahn-Linie U1 „Kagraner Platz“ – 5 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 26 - 5 Gehminuten entfernt
- Buslinien 22A, 24A und 25A - 5 Gehminuten entfernt

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:

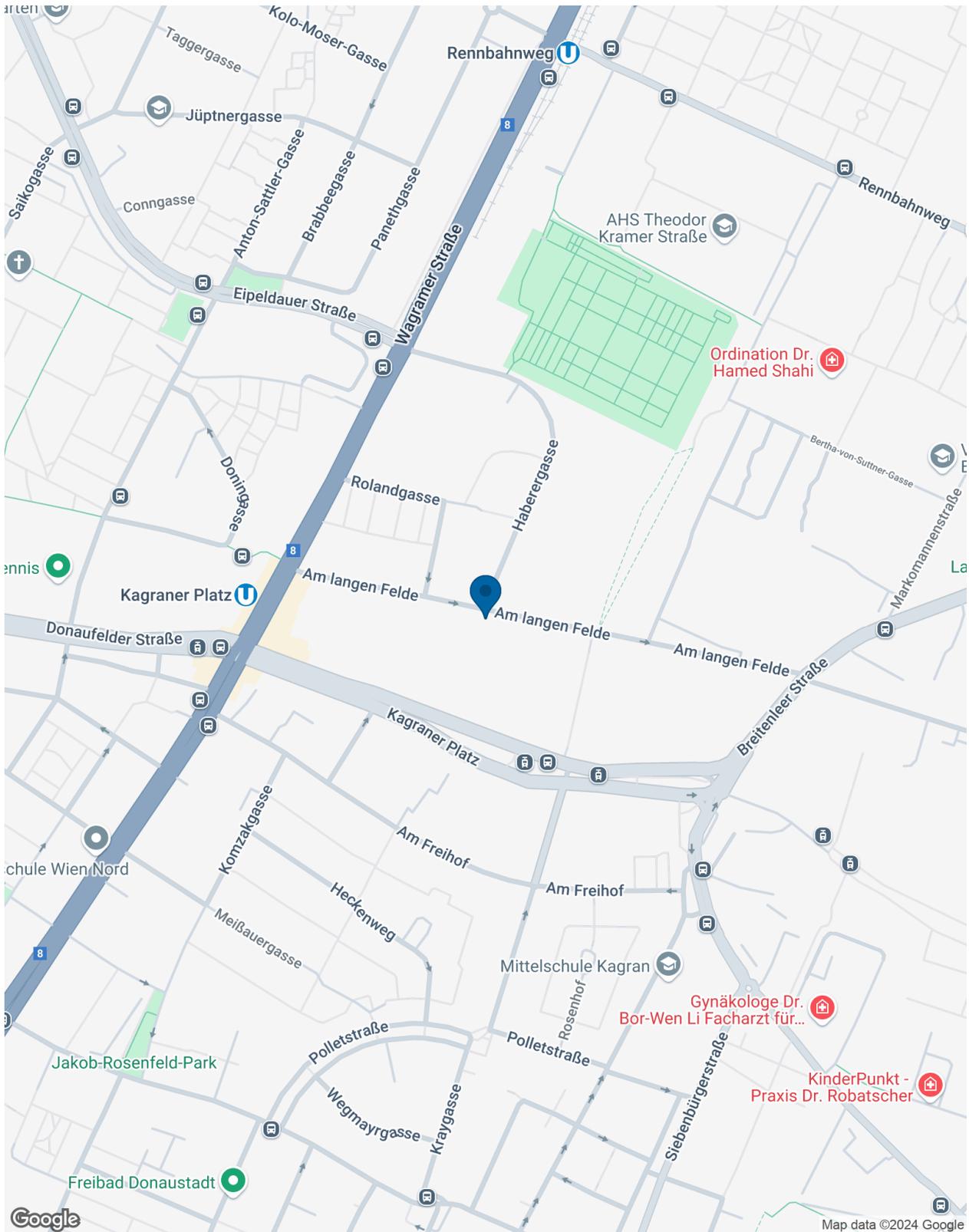
Gültig bis: 30.03.2032
HWB: A 25 kWh/m²a
fGEE: A 0,71

Fotos





Lageplan



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

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

