

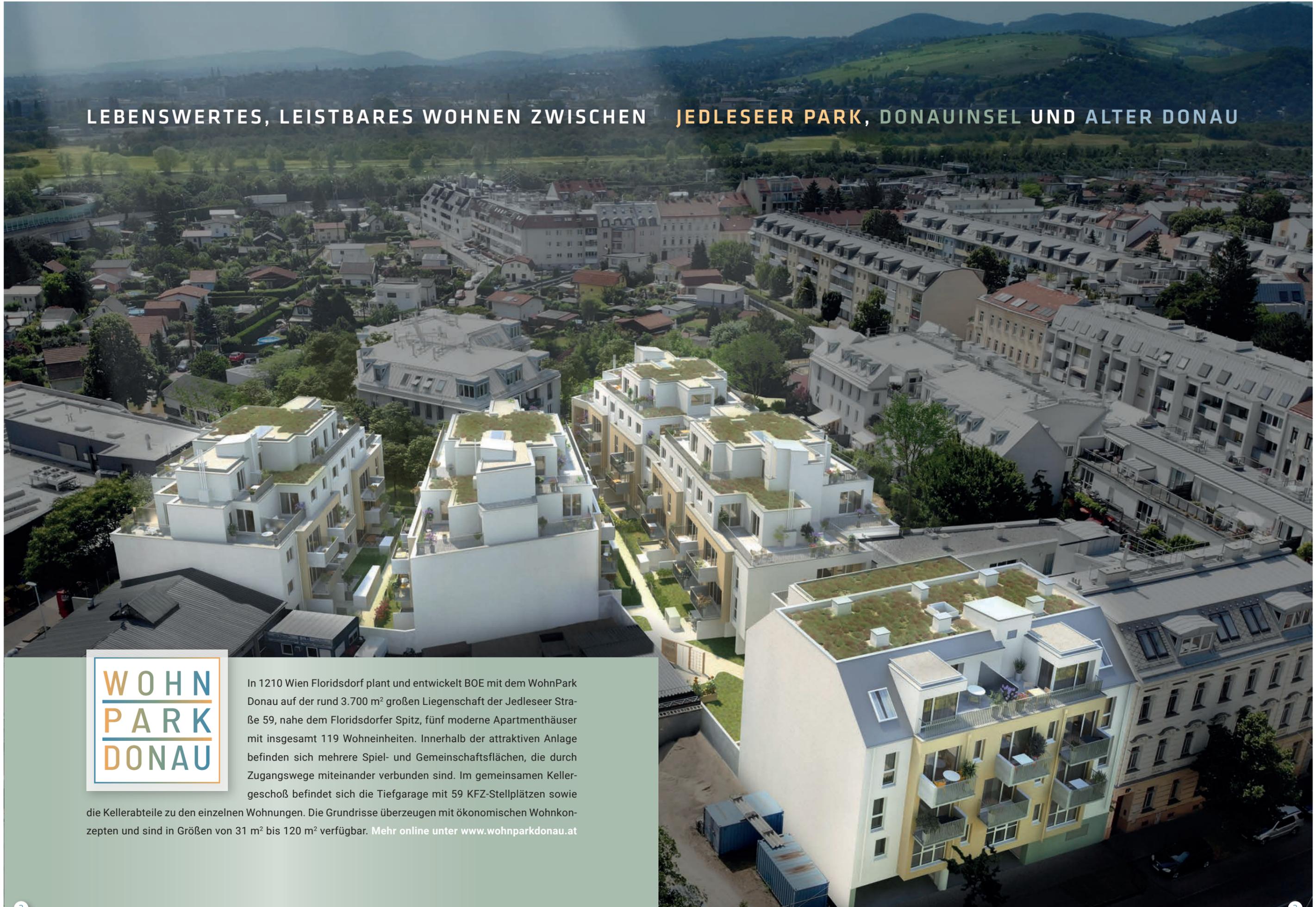


WOHN
PARK
DONAU

Aktiv Leben und Wohnen in Wien-Floridsdorf
1210 Wien, Jedleseer Straße 59

www.wohnparkdonau.at

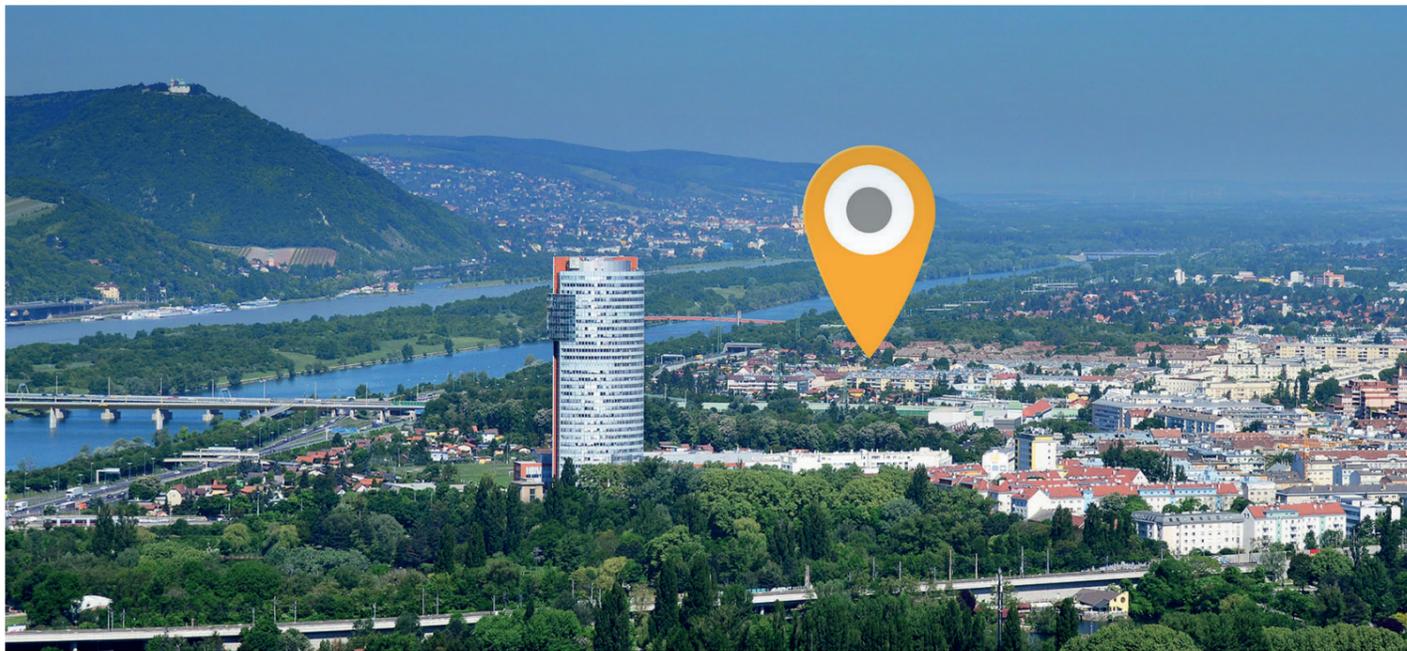
LEBENSWERTES, LEISTBARES WOHNEN ZWISCHEN **JEDLESEER PARK, DONAUINSEL UND ALTER DONAU**



WOHN PARK DONAU

In 1210 Wien Floridsdorf plant und entwickelt BOE mit dem WohnPark Donau auf der rund 3.700 m² großen Liegenschaft der Jedleseer Straße 59, nahe dem Floridsdorfer Spitz, fünf moderne Apartmenthäuser mit insgesamt 119 Wohneinheiten. Innerhalb der attraktiven Anlage befinden sich mehrere Spiel- und Gemeinschaftsflächen, die durch Zugangswege miteinander verbunden sind. Im gemeinsamen Keller-geschoß befindet sich die Tiefgarage mit 59 KFZ-Stellplätzen sowie

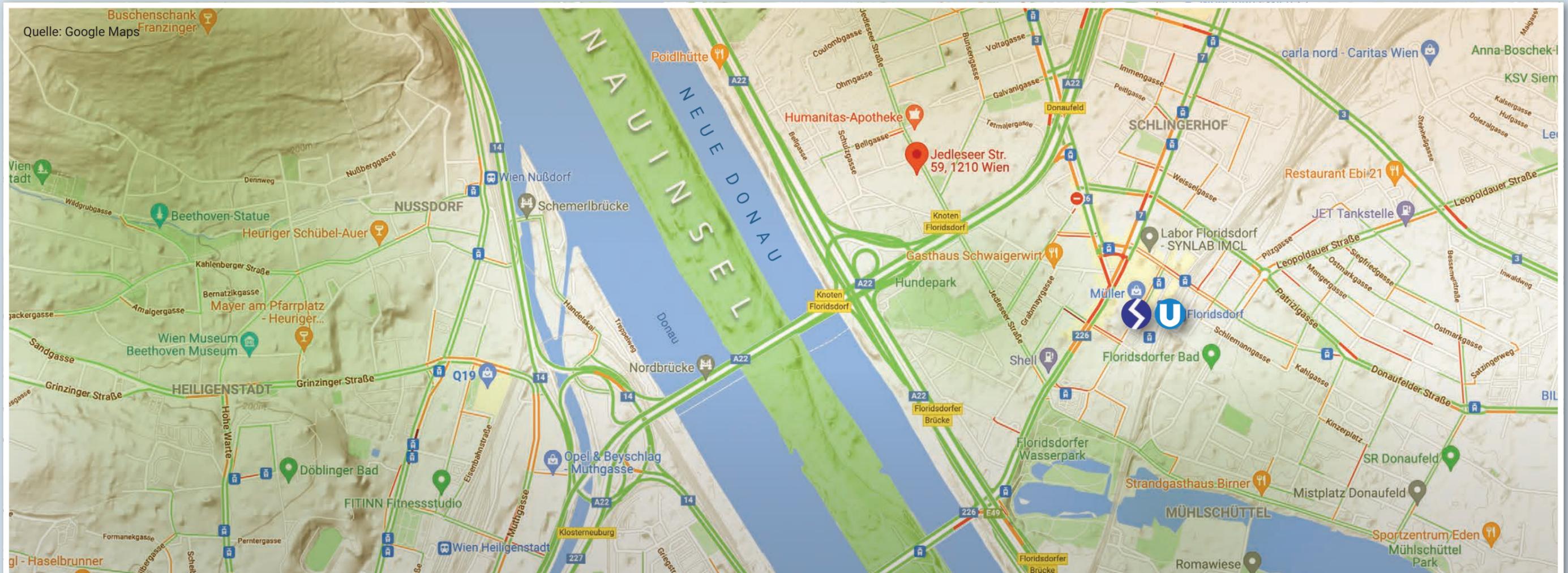
die Kellerabteile zu den einzelnen Wohnungen. Die Grundrisse überzeugen mit ökonomischen Wohnkonzepten und sind in Größen von 31 m² bis 120 m² verfügbar. Mehr online unter www.wohnparkdonau.at



URBANE WOHNRÄUM IN SCHÖNER GRÜNHELAGE

Der WohnPark Donau befindet sich in bester Wohnlage im aufstrebenden 21. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Donauinsel, mit schönem Blick auf den Kahlenberg und fabelhafter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die bevorzugte Lage des WohnPark Donau in einem der grünsten Bezirke Wiens könnte nicht besser sein. Denn im Grätzl zwischen dem Jedleseer Park, der Alten Donau und der Donauinsel lässt es sich besonders frei und unbeschwert leben. Hier passt einfach alles zusammen! So kann man die meisten Besorgungen ohne Auto erledigen: die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa Plus, Spar oder die Apotheke sind - ebenso wie zahlreiche Gastronomiebetriebe - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befindet sich das Shopping Center Nord (SCN) samt modernem Kinocenter nur 15 Gehminuten entfernt.



WOHN PARK DONAU

An den Ufern der Donau findet man zu jeder Jahreszeit malerische Freiräume.



Unweit des WohnPark Donau gelangt man über die Jedleseer Brücke oder den Steinitzsteg vom Nordufer der Neuen Donau auf die Donauinsel mit ihren Bade-, Grill- und Spielplätzen sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen.

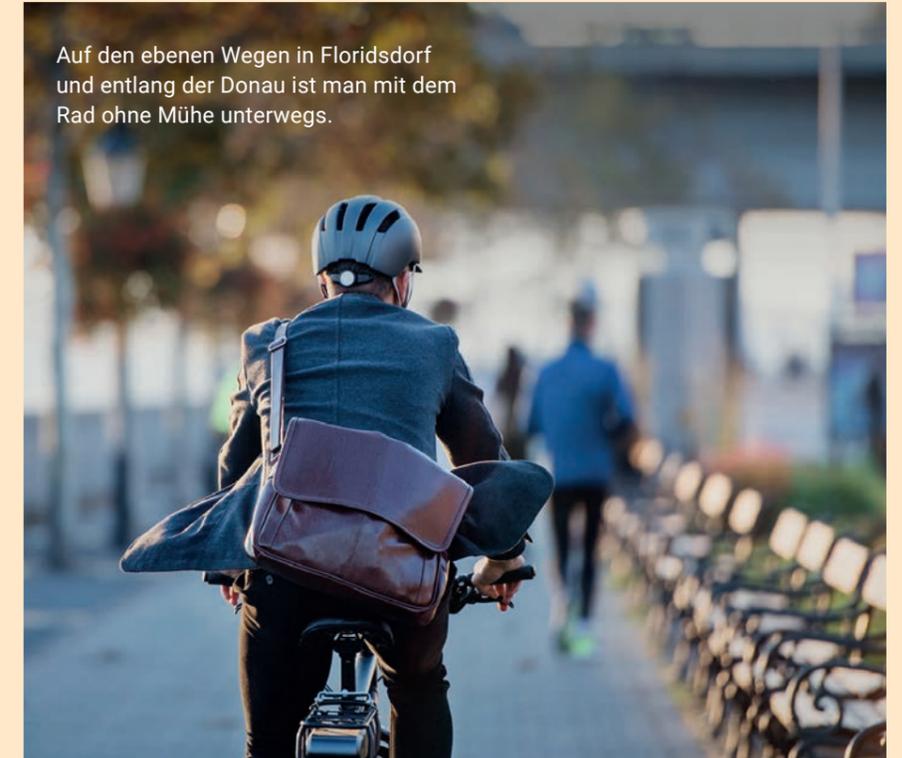
Das **größte Naherholungsgebiet Wiens** liegt praktisch vor der Haustüre. Die rasche Erreichbarkeit beliebter Freizeit- und Naherholungszonen wie der Floridsdorfer Wasserpark, die Segelschule Hofbauer oder die weitläufigen Ufer der nur rund 500 m entfernten Donauinsel mit kilometerlangen Fahrrad-, Spazier- und Jogging-Routen zeichnen die Lage aus.

Mobilität und öffentlicher Verkehr.

Hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz am Floridsdorfer Bahnhof. U-Bahn U6, zahlreiche Schnellbahnen, Straßenbahn- und Bus-Anbindungen sind nur wenige Gehminuten vom WohnPark Donau entfernt. Die Autobuslinien 34 und 36A befinden sich direkt vor dem Haus. Autofahrer gelangen schon nach wenigen Minuten Fahrtzeit auf das hochrangige Verkehrsnetz der A22 Donauufer-Autobahn und erreichen den Wiener Flughafen in zügigen 25 Minuten oder die Wiener City in rund 15 Minuten.



Auf den ebenen Wegen in Floridsdorf und entlang der Donau ist man mit dem Rad ohne Mühe unterwegs.





WOHN
PARK
DONAU



EIN SEHR GUTER ORT UM IN EINER GROSSSTADT AUFZUWACHSEN

Eine große Vielfalt an schulischen Ausbildungsmöglichkeiten sind neben den klassischen Volks- und Grundschulen der Stadt Wien unter anderen der Campus Donaufeld, die Franz Jonas Europaschule (Mittelschule), das Rudolf Schoen College (neue Mittelschule), das BRG Franklinstraße und die De la Salle Schule (Gymnasium, Realgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Schulbrüder) im nahen Strebersdorf. Und nach dem Lernen gibt es genug Platz für Action und Orte zum Chillen ohne Ende.

Viele gute Gründe sprechen für den WohnPark Donau.

- Grüne Innenhöfe mit Kinderspielplatz sowie Verweil- und Kommunikationsmöglichkeiten
- Fast alle Wohnungen verfügen über Eigengärten, Balkone, Loggien oder Terrassen
- Barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und Außenanlagen
- Im gemeinsamen Untergeschoß befinden sich die Kellerabteile und die Tiefgarage
- Kindergärten, öffentliche Schulen und renommierte Bildungseinrichtungen in der Nähe
- Märkte wie Billa Plus, Spar, SCN und Apotheke in fußläufiger Entfernung
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Floridsdorfer Bahnhof
- A22 Donauufer-Autobahn in wenigen Minuten erreichbar – in 25 Minuten zum Flughafen
- Im Fall der Fälle erreicht man das Krankenhaus Nord in weniger als 10 Fahrminuten



DIE HIGHLIGHTS DER TOP-AUSSTATTUNG

- Ökologisch nachhaltige Niedrigenergie-Bauweise
- Ressourcen schonender Fernwärme-Anschluss
- Fenster und Balkontüren mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Per Funk bedienbare Süd-Ost-West Außenverschattungen
- Wohnungen im EG mit einbruchshemmenden Außenrollläden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Eichenholz-Parketten in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bädern und WCs
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- LED-Deckenspots in Bädern und WCs
- Klimavorbereitung bzw. Klimaanlage im 1. bzw. 2. DG
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze im Haus
- High-Speed Internet mit Glasfaser-Power von A1

WOHN
PARK
DONAU



Haus 5 Top 7
 2 Zimmer, Bad / WC getrennt
Wohnfläche: 41,78 m²
 Eigengarten: 22,53 m²
 Terrasse: 8,51 m²



Haus 3 Top 1
 2 Zimmer, Bad / WC getrennt
Wohnfläche: 52,14 m²
 Eigengarten: 18,07 m²
 Terrasse: 12,05 m²



Haus 5 Top 13
 3 Zimmer, Bad / WC getrennt
Wohnfläche: 75,95 m²
 Balkon: 4,94 m²



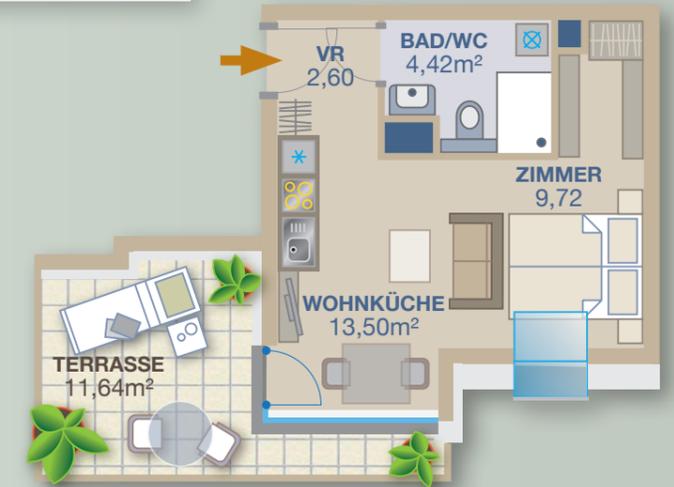
WOHNUNGS- BEISPIELE



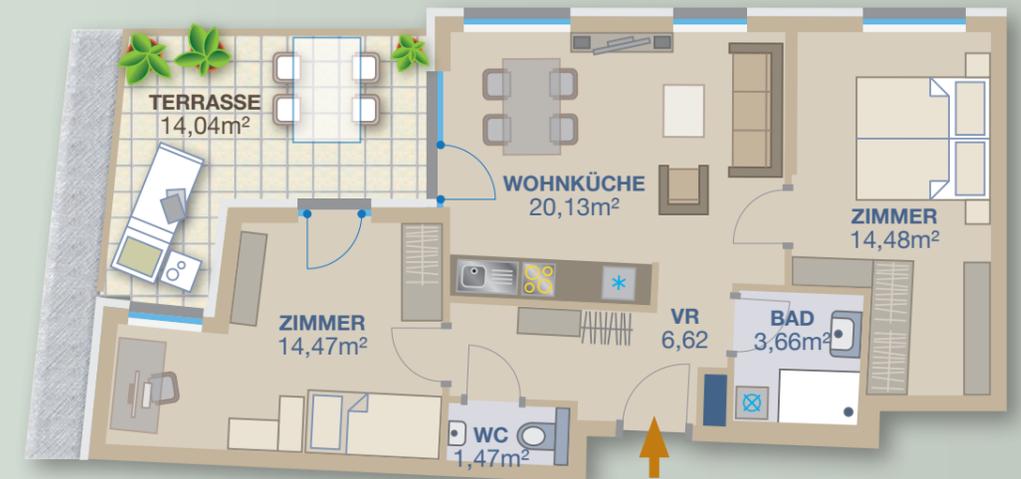
Haus 1 Top 19
 1 Zimmer, Bad WC
Wohnfläche: 30,24 m²
 Terrasse: 11,64 m²



Haus 1 Top 11
 1 Zimmer, Bad / WC getrennt
Wohnfläche: 33,91 m²
 Balkon: 2,45 m²



Haus 5 Top 26
 3 Zimmer, Bad / WC getrennt
Wohnfläche: 60,83 m²
 Terrasse: 14,04 m²



BOE plant und entwickelt attraktive Wohnhausanlagen, die für Investoren vom Standort über die Ausstattung bis hin zum Kaufpreis alle Komponenten eines nachhaltig gewinnbringenden Investments in sich vereinen.

VORSORGEWOHNUNGEN IN WIEN - EIN KLUGES INVESTMENT

Mit Wohnungseigentum gelingt der Vermögensaufbau.

Wohnraum ist in urbanen Zentren ein knapp verfügbares Gut und daher als Wertanlage bestens geeignet. Investments in sogenannte Sachwerte („zum Anfassen“) bieten seit jeher ein hohes Maß an Sicherheit und haben sich gegenüber anderen konservativen Anlageformen längst durchgesetzt. Auch wenn die Renditen mit der Zeit etwas schmaler ausfallen sollten, so ist der Vermögenszuwachs allein aufgrund der Immobilienpreisentwicklung (in Wien rund 70% in den letzten 10 Jahren) beachtlich. Die Nachfrage nach hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist in Wien seit rund 15 Jahren ungebrochen.

Mit den Starter-, Single- und Familienwohnungen im WohnPark Donau bietet sich sowohl Eigennutzern als auch Anlegern die Möglichkeit bei dieser Entwicklung mitzupartizipieren. Denn der Bedarf an kleinen, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnungen in guter Wohnlage ist so groß wie nie zuvor. Studenten, Singles, angehende Führungskräfte und Jungfamilien sowie Wochenendpendler stellen hier die ideale Zielgruppe, die einerseits die Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur für sich nutzen und gleichzeitig die hohen Mieten für Wohnraum im Wiener Stadtzentrum vermeiden wollen.

Der Zuzug in den Großraum Wiens mit seinem attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum treibt den Preis für Immobilien in Wien und Umgebung weiter an. Viele Gemeinden im Umkreis von bis zu 45 km verzeichnen ebenfalls rege Bautätigkeit.

„Immobilien können weder verloren gehen noch gestohlen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

Zitat: Franklin. D. Roosevelt

Ein Stadtteil mit Zukunft.

Floridsdorf ist einer der aufstrebendsten Wiener Bezirke mit einer zielorientierten und dynamischen Community. Auch angehende Ärzte, Wissenschaftler und IT-Spezialisten schätzen zusehends die Vorzüge dieses Stadtteils. Dieser verfügt über eine überkomplette Infrastruktur bestehend aus Einkaufs- und Fachmarktzentren, Schulen sowie Spitäler und modernsten Gesundheitseinrichtungen.

Vom Bahnhof Floridsdorf gelangt man mit der U-Bahn Linie U6 ohne umzusteigen zu Wiener Hotspots wie

- **Handelskai**
- **Währinger Straße-Volksoper**
- **WIFI Wien und Fachhochschule**
- **Michelbeuern-AKH**
- **Burggasse-Stadthalle**
- **Westbahnhof**

Vorteile eines Immobilien-Investments auf einen Blick:

- **Altersvorsorge**
Mit monatlichen Mieteinnahmen wird ein nachhaltiges Zusatzeinkommen erzielt das allfällige Pensionslücken schließt.
- **Absicherung von Kindern**
Mit den Einnahmen aus einer Vorsorgewohnung werden auch Kinder finanziell abgesichert bzw. kann der Wohnraum später als Starterwohnung genutzt oder bei Bedarf verkauft werden.
- **Junge Investoren**
Mit Investitionen in Substanzwerte gelingt der Vermögensaufbau durch indexierte inflationsgeschützte Mieteinnahmen.
- **Kaufkraftverlust vorbeugen**
Es empfiehlt sich aktuell mehr denn je, frei verfügbares Barvermögen zu veranlagen statt Negativzinsen auf Bankguthaben zu zahlen und zusätzlich durch die Inflation einen laufenden Kaufkraftverlust von derzeit 3% - 5% p.a. hinzunehmen. Für den Jänner 2022 beträgt die Inflationsrate 5,1% (Y/Y), wie aus einer aktuellen Schnelleinschätzung von Statistik Austria hervorgeht. Der höchste Wert seit 1984!



Es ist ein Zeichen unserer Zeit, dass die Anzahl an Ein-Personen-Haushalten immer mehr zunimmt.

In deutschsprachigen Ballungszentren zählen mittlerweile mehr als 40% der Haushalte zu Single-Haushalten. An dieses Klientel richten wir das Angebot von Starter- und Mikroapartments im WohnPark Donau. Dieser Apartment-Typ bedient eine wachsende Lücke am heimischen Wohnungsmarkt und eignet sich insbesondere für eine Veranlagung in Vorsorgewohnungen.



VERKAUF
EXKLUSIV DURCH DEN BAUTRÄGER:



BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H.
Strozzigasse 10 Top 15, 1080 Wien

Telefon: +43 1 711 80
E-Mail: boe.wien@boe.at



Aktiv Leben und Wohnen in Wien-Floridsdorf
1210 Wien, Jedleseer Straße 59

www.wohnparkdonau.at

Haftungsausschluss: Die Angaben und bildlichen Darstellungen in dieser Broschüre verstehen sich als allgemeine Erstinformation über das Projekt und bilden keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungsphasen variieren können. Sofern auf Abbildungen Einrichtungsgegenstände wiedergegeben werden, handelt es sich dabei um unverbindliche Vorschläge und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind vielmehr jene Angaben und Beschreibungen, die den konkreten Kaufverträgen zu entnehmen sind und nur soweit, als diese nicht auch dort unter einem zulässigen Änderungsvorbehalt stehen. Sämtliche Abbildungen, Markenzeichen und Texte sind urheberrechtlich geschützte Werke und stehen im Eigentum des Herausgebers und dessen Partnern. Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten. Stand Jänner 2022.