

Wien, Floridsdorf

# Dachterrasse / Garage und Garten - Exklusiv Wohnen in 1210 Wien

Objektnummer: 20263345011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>20263345011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>489.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 108,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	49.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2025	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige EG-Wohnung in einem erst 2017 fertiggestellten Neubau überzeugt durch einen außergewöhnlich guten Grundriss, moderne Architektur und besonders großzügige private Freiflächen. Sie verbindet urbanes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität und direkter Verbindung nach draußen.

Auf einer durchdacht geplanten Wohnfläche erwarten Sie zwei ruhige Schlafzimmer, ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich sowie eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung, die in dieser Preisklasse selten zu finden ist.

Das Highlight dieser Immobilie sind die exklusiven Außenbereiche:

ca. 23 m<sup>2</sup> großer exklusiver Dachterrasse-Anteil (Teil einer größeren, aufgeteilten Gemeinschaftsdachterrasse – die Wohnung besitzt ihren eigenen, klar abgegrenzten Bereich)

ca. 26 m<sup>2</sup> großer Eigengarten

Die Wohnung richtet sich ideal an Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Privatsphäre, Komfort und gute Infrastruktur legen.

**Raumaufteilung & Ausstattung:**

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Gestaltung und hochwertiger Einbauküche inklusive Kochinsel – perfekt für geselliges Kochen und gemeinsame Mahlzeiten
  - Zwei helle Schlafzimmer, mit direktem Zugang zum privaten Eigengarten und eines davon mit großem begehbaren Kleiderschrank
  - Badezimmer mit Badewanne und moderner Sanitärkeramik
- Separates WC
- Großzügiger Abstellraum

• Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme und angenehmer Fernkühlung im Sommer

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Dreifachverglasung und moderne Haustechnik
- Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus inklusive

Öffentliche Verkehrsmittel: Schnelle Verbindungen mit Straßenbahn, Bus und S-Bahn (Station Siemensstraße). Der Bahnhof Floridsdorf (mit U6-Anbindung) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auto: Direkte Nähe zur A22 (Donauufer-Autobahn) und zur Brünner Straße – ideal für

**Pendler. Die Lage eignet sich gut für Fahrten Richtung Stadtzentrum, Flughafen oder ins Umland.**

**Infrastruktur und Versorgung:**

**Gute Nahversorgung mit Supermärkten, Geschäften und Dienstleistungen in der Umgebung (z. B. Richtung Brünner Straße oder SCN – Shopping Center Nord).**

**Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen (inkl. Nähe zum SMZ Nord / Klinik Floridsdorf) sind gut erreichbar.**

**Freizeit: Kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie der Alten Donau (Baden, Spazieren, Wassersport) oder der Donauinsel.**

**Objektnummer: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**