

Wien, Floridsdorf

# Exklusives Wohnen mit Dachterrasse & Garten in 1210 Wien

**Property ID: 20263345011**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## At a glance

Property ID	20263345011	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 108,8 m <sup>2</sup>	Commission	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	49.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2025	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## The property



Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## A first impression

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.

**Property ID: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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