

Wien, Floridsdorf

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

*Número de propiedad: 20263345011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 489.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	20263345011
Superficie habitable	ca. 108,8 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	489.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	49.22 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.07.2025	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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