

Wien, Floridsdorf

Dachterrasse / Garage und Garten - Exklusiv Wohnen in 1210 Wien

CODE DU BIEN: 20263345011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108,8 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263345011	Prix d'achat	489.000 EUR
Surface habitable	ca. 108,8 m²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2015		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	49.22 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2025	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Une première 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 m² großer exklusiver Dachterrasse-Anteil (Teil einer größeren, aufgeteilten Gemeinschaftsdachterrasse – die Wohnung besitzt ihren eigenen, klar abgegrenzten Bereich)
ca. 26 m² 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.

CODE DU BIEN: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com