

Wien, Floridsdorf

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

VP azonosító: 20263345011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	20263345011	Vételár	489.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 108,8 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2015		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2025
Energiaforrás	Távfutás

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	49.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Az elso benyomás

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.**

**VP azonosító: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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