

Wien, Floridsdorf

Dachterrasse / Garage und Garten - Exklusiv Wohnen in 1210 Wien

Codice oggetto: 20263345011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,8 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263345011
Superficie netta	ca. 108,8 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	489.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	49.22 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2025	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com