

Wien, Floridsdorf

# Exklusives Wohnen mit Dachterrasse & Garten in 1210 Wien

*Número da propriedade: 20263345011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 108,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	20263345011	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 108,8 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	3% des Verkaufspreises zzgl. gesetzl. USt
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	49.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.07.2025	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 20263345011 - 1210 Wien, Floridsdorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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