

## **Familienparadies in Wien: Gepflegtes 4-Zimmer-Townhouse mit Garten und Terrasse!**



**Objektnummer: 84847**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldine-Padaurek-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,53 m <sup>2</sup>
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	200,34 €
USt.:	21,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

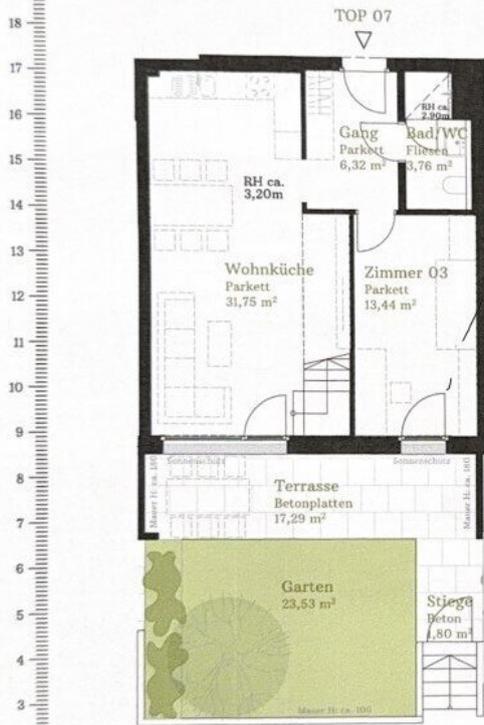






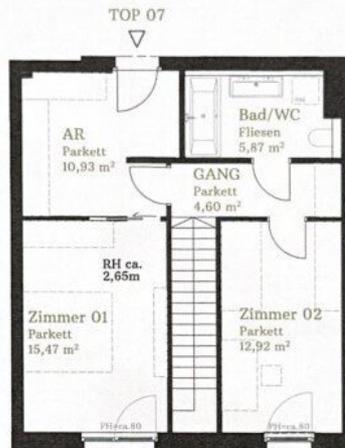


1:100



Erdgeschoß

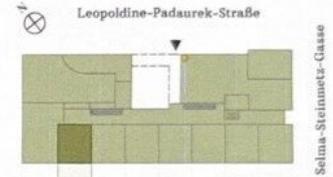
Die gestrichelte Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsverschlüss und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrags. | Die Raum- und Wohnzusammenhänge, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroanrichtungen, abgeh. Decken sowie Putzerlöcher sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbauelementen sind die Naturmaße zu nehmen! | Änderungen während der Bauführung - infolge Behälteranfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



1. Obergeschoß

## Poldine am Park.

Leopoldine-Padaurek-Straße 17, 1210 Wien



### Poldine Top 07 EG - 1.OG

Zimmeranzahl	4
<b>Erdgeschoß</b>	
Gang	6,32 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	13,44 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,76 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoß</b>	
Gang	4,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	10,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	15,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,92 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume gesamt</b>	
	105,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,29 m <sup>2</sup>
Stiege	1,80 m <sup>2</sup>
Garten	23,53 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,30 m <sup>2</sup>

Stand 28.04.2021  
[www.poldineampark.wien](http://www.poldineampark.wien) | [www.are.at](http://www.are.at)  
 Poldine am Park ist ein Projekt der

**ARE** AUSTRIAN  
 REAL  
 ESTATE



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1210 Wien!

Diese beeindruckende und gepflegte Wohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt und ist der perfekte Rückzugsort für Familien sowie für alle, die das urbane Leben schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 105,06 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese charmante 4-Zimmerwohnung, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bietet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt werden kann und die Raumhöhe der Erdgeschoßetage von 3,20 Meter verleiht diesem Townhouse eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Die offene Wohnküche ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf lassen und gemeinsam unvergessliche Momente schaffen. Die moderne Ausstattung, einschließlich einer hochwertigen Fußbodenheizung, sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die stilvollen Fliesen und das edle Parkett den Räumen eine besondere Eleganz verleihen.

Genießen Sie die frische Luft und die Natur in Ihrem eigenen Garten, der Ihnen zusätzlich zur Terrasse einen herrlichen Rückzugsort im Freien bietet. Ob für entspannende Stunden mit einem guten Buch oder für gesellige Grillabende – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz. Mit zwei Badezimmern und zwei WCs wird der Komfort in dieser Wohnung großgeschrieben.

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Heizung- und Warmwasserversorgung über Fernwärme (in der Küche UT-Speicher unter der Spüle)
- SAT-Anlage
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Fliegengitter bei allen Fenstern
- Großzügige Badewanne und bodenebene Dusche
- Handtuchtrockner im Badezimmer
- Wohnungseingangstür als Sicherheitstüre (RC 3)

### Die Wohnanlage "Am Park"

Bäume, Sträucher, Blumen und Vogelgezwitscher. Natur liegt in der Luft. Mittendrin einer der modernsten und nachhaltigsten Wohnparks Wiens. Auf den ehemaligen Siemensgründen im schönen Floridsdorf herrscht fast schon ein ländliches Idyll. Wohnen, Erholung, Arbeit und

Freizeit finden hier an ein und demselben Ort statt. Die Devise heißt: mehr Natur, mehr Community und mehr Lebensqualität. Viel Grün beruhigt und bringt das Gemüt zum Aufblühen.

Die Parklandschaft wird auf 8,2 Hektar großer Fläche angeboten und wird als Treffpunkt sowohl für Jung als auch Alt genutzt. Gemeinschaftsflächen, Plätze zum Träumen, Spielecken und vieles mehr macht Wohnen „Am Park“ einfach einzigartig. Sanfte Hügel grenzen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche des Parks voneinander ab. Auf den zahlreichen Wegen zum Spazieren, Laufen und Radfahren lässt sich immer wieder Neues erkunden.

Neben den vielen gemeinsamen Outdoor-Flächen, stehen den BewohnerInnen der gesamten Anlage auch jede Menge Gemeinschaftsräume zur Verfügung, wie z.B.:

- Dachterrasse mit Grillstation im 3. OG und angeschlossenen Gemeinschaftsraum mit ausgestatteter Küche
- Waschküche
- eine anmietbare Gästewohnung

Der Kaufpreis von 599.000,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Wohnung in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Stellplatz muss um zusätzliche 25.000 € gekauft werden.

### **3% Kundenprovision**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap