Stilvolles Wohnen in moderner Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 1657

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	132,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	200,21 €
Sonstige Kosten:	77,36 €

Provisionsangabe:

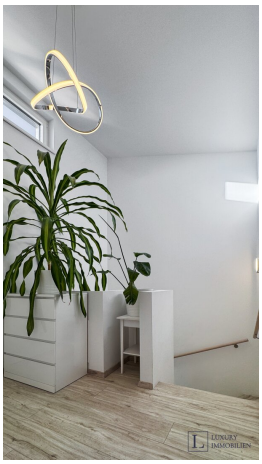
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elena Shved

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

LUXURY
IMMOBILIEN



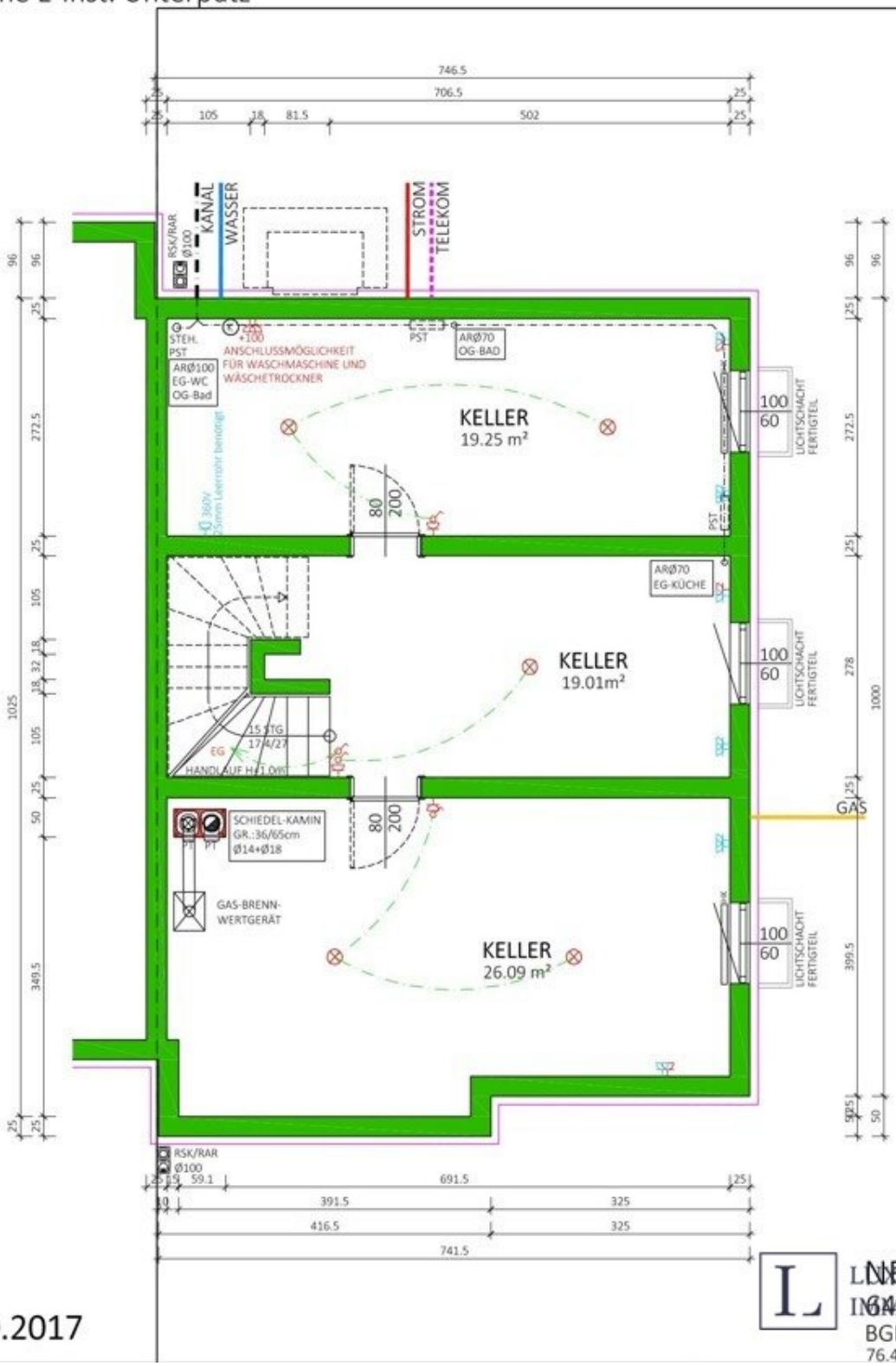
LUXURY
IMMOBILIEN

LUXURY
IMMOBILIEN

LUXURY
IMMOBILIEN

LUXURY
IMMOBILIEN

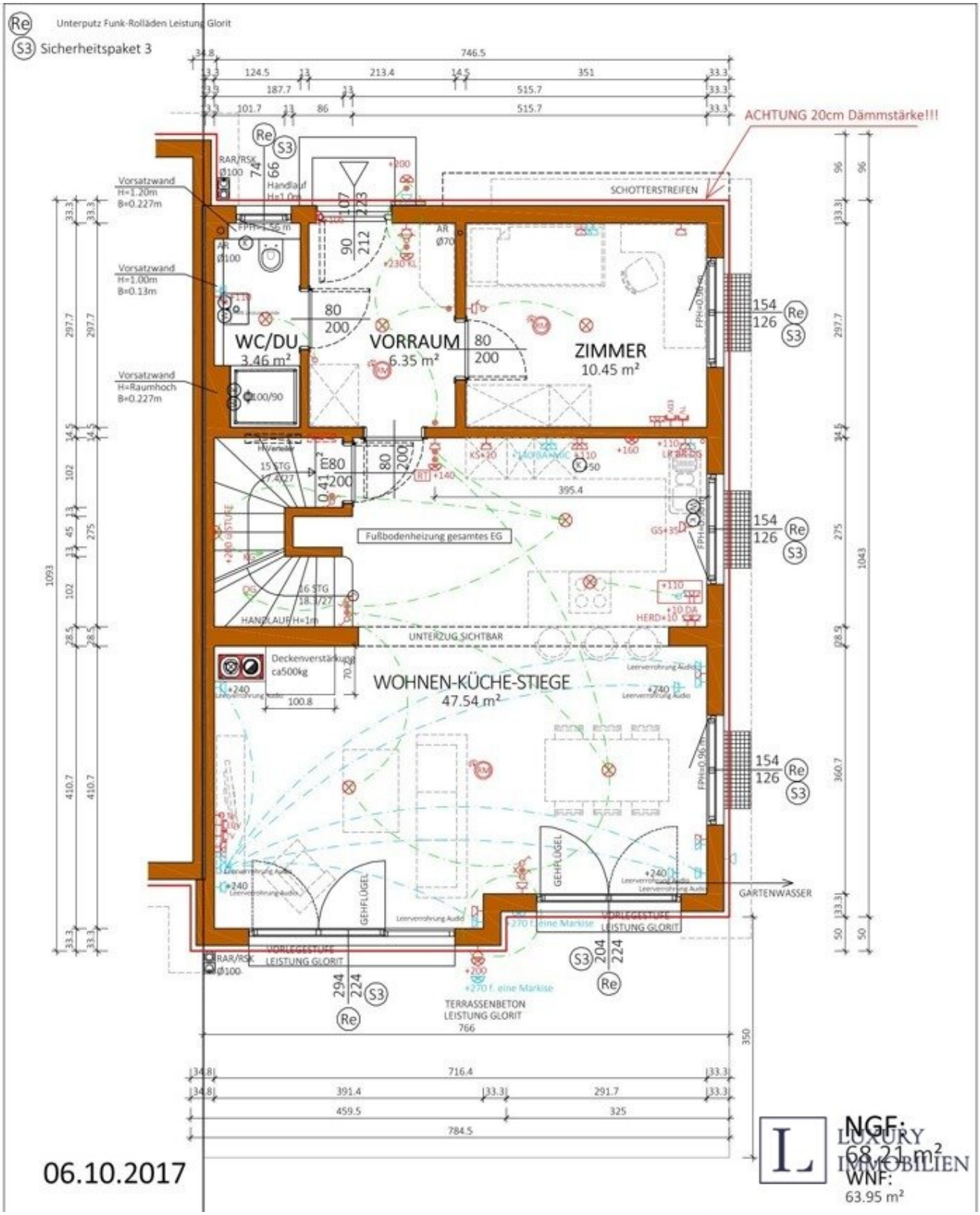
sämtliche E-Inst. Unterputz

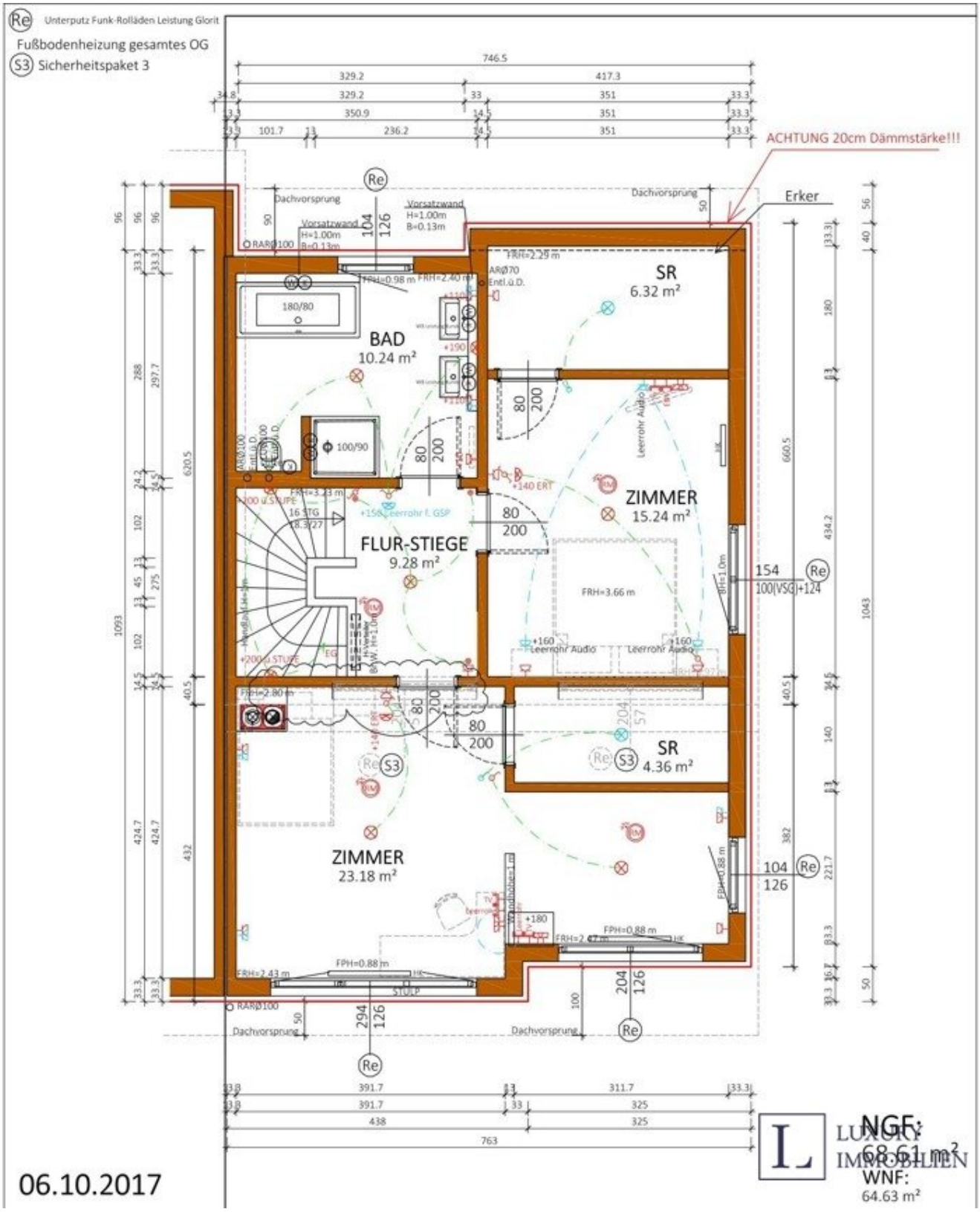


06.10.2017

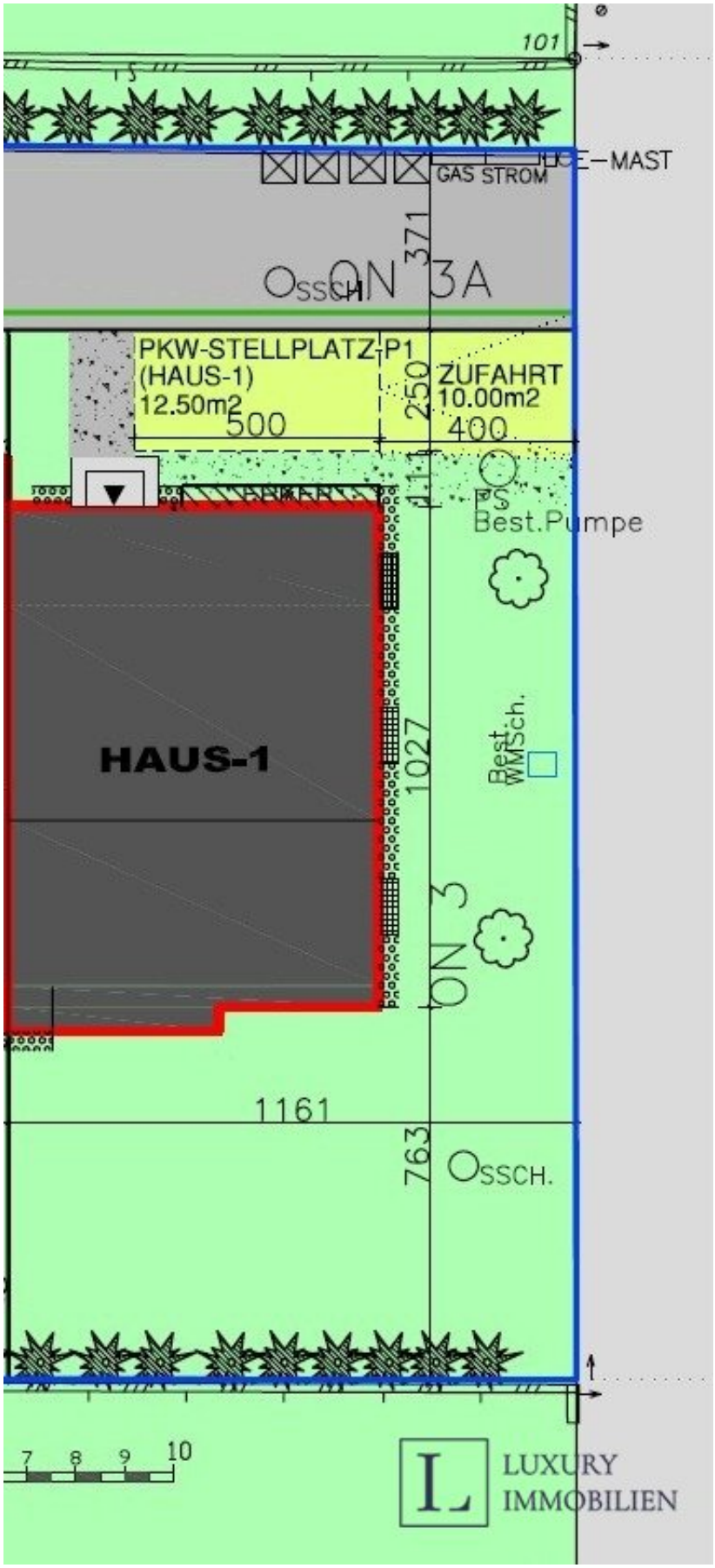
LINE: 64.35 m²

BGF: 76.47 m²


Unterputz Funk-Rolläden Leistung Glorit
Sicherheitspaket 3
ACHTUNG 20cm Dämmstärke!!!
SCHOTTERSTREIFEN
Vorsatzwand H=1.20m B=0.227m
Vorsatzwand H=1.00m B=0.13m
Vorsatzwand H=Raumhoch B=0.227m
WC/DU 3.46 m²
VORRAUM 6.35 m²
ZIMMER 10.45 m²
Fußbodenheizung gesamtes EG
UNTERZUG SICHTBAR
Deckenverstärkung ca500kg
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE 47.54 m²
GEHFLÜGEL
VORLEGESTUFE LEISTUNG GLORIT
GARTENWASSER
TERRASSENBETON LEISTUNG GLORIT
06.10.2017
NGF: 68.21 m²
WNF: 63.95 m²
LUXURY IMMOBILIEN


Re Unterputz Funk-Rolläden Leistung Glorit
Fußbodenheizung gesamtes OG
S3 Sicherheitspaket 3
ACHTUNG 20cm Dämmstärke!!!
Erker
Dachvorsprung
Vorsatzwand
H=1.00m
B=0.13m
SR
6.32 m²
BAD
10.24 m²
ZIMMER
15.24 m²
FLUR-STIEGE
9.28 m²
SR
4.36 m²
ZIMMER
23.18 m²
180/80
100/90
Leerrohr Audio
FRH=3.66 m
154
100(VSG)+124
104
126
294
126
204
126
NGF:
68.61 m²
WNF:
64.63 m²
LUXURY IMMOBILIEN

06.10.2017


101
GAS STROM
E-MAST
371
OSSCH
ON 3A
PKW-STELLPLATZ-P1
(HAUS-1)
12.50m2
500
250
ZUFAHRT
10.00m2
400
Best.Pumpe
HAUS-1
1027
Best.
WMSch.
ON 3
1161
763
OSSCH.
7
8
9
10
LUXURY
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte im 21. Wiener Gemeindebezirk ist Ihr zukünftiges Zuhause – sie vereint stilvolles Design mit funktionaler Architektur und hoher Wohnqualität. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet sie Privatsphäre, Sicherheit und ein ideales Wohnumfeld für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen.

Mit einer Wohnfläche von rund 133 m², verteilt auf drei Ebenen, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und viele praktische Details.
Die Highlights im Überblick

- 4 helle Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Raum (z. B. Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer)
- Moderne Wohnküche mit Siemens-Geräten (Induktionskochfeld, Mikrowelle, Spüle)
- Zwei stilvoll ausgestattete Bäder mit hochwertigen Fliesen, Dusche und Badewanne
- Gemütlicher Kamin für behagliche Abende im Wohnbereich
- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung und elektrisch steuerbaren Außenrollläden
- Eigener Garten (ca. 132 m²) mit pflegeleichter Gestaltung und Steinteppich auf der Terrasse – ideal für Kinder oder Haustiere
- Voll unterkellert mit großzügigem Stauraum und moderner Infrarotkabine
- Privater KFZ-Stellplatz direkt auf dem Grundstück

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen: Edle Bodenbeläge (Laminat und Fliesen), großzügige Raumhöhen sowie ein eigener Ankleideraum im Hauptschlafzimmer unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses. Die integrierte Klimaanlage sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – sowohl im Sommer als auch während der Heizperiode.
Infrastruktur in der Nähe

- **Gesundheit:** Apotheke, Arzt & Krankenhaus < 1,25 km
- **Bildung:** Schulen, Kindergärten, Universitäten < 2 km
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäcker & Einkaufszentrum < 1,5 km

- **Verkehr:** U-Bahn, Bahnhof & Autobahnanschluss < 1,5 km

Sonstiges: Bank, Post, Polizei im nahen Umfeld

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

****Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.***

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap