

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	132,00 m ²
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	798.000,00 €
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

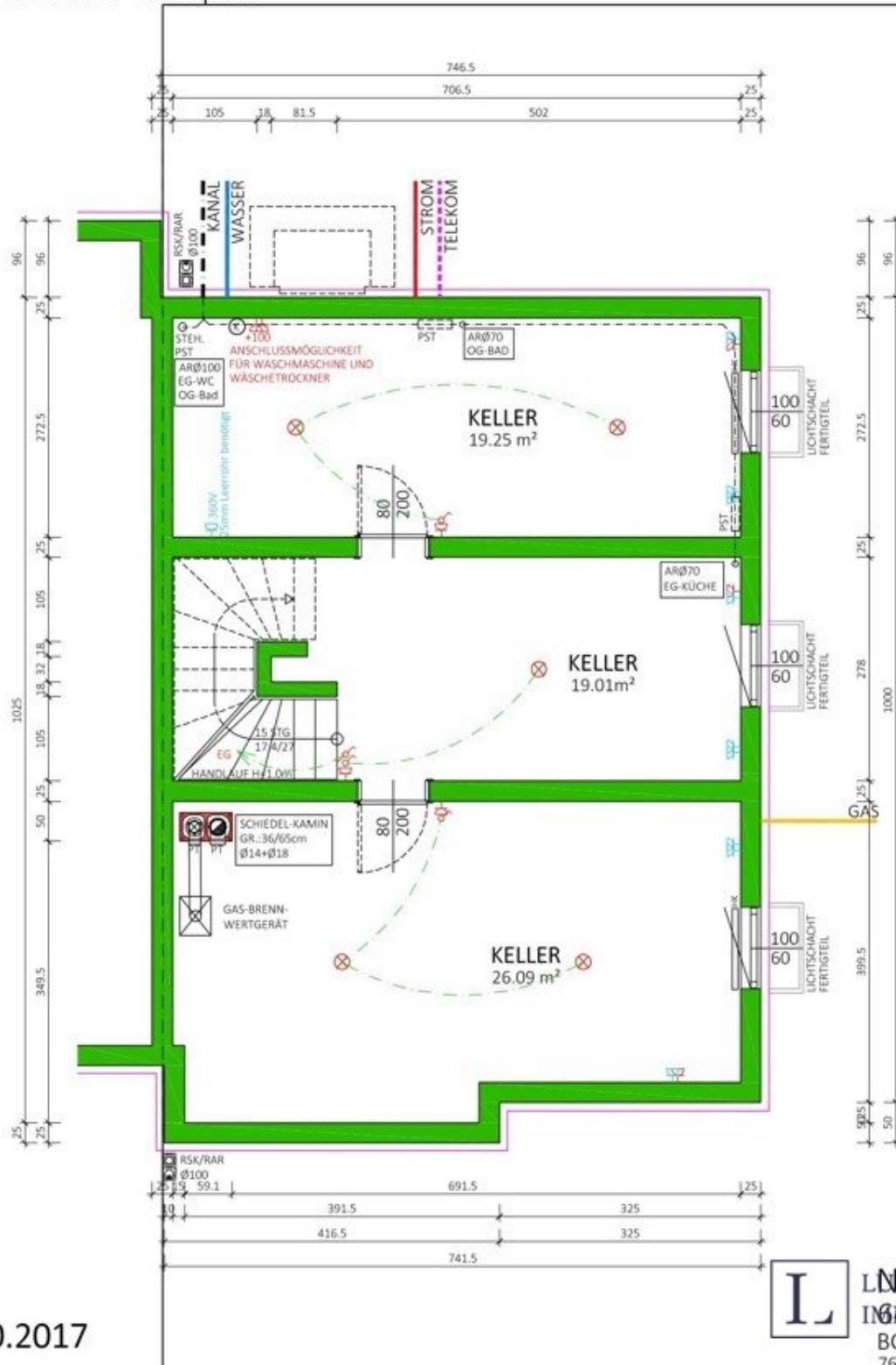


LUXURY
IMMOBILIEN



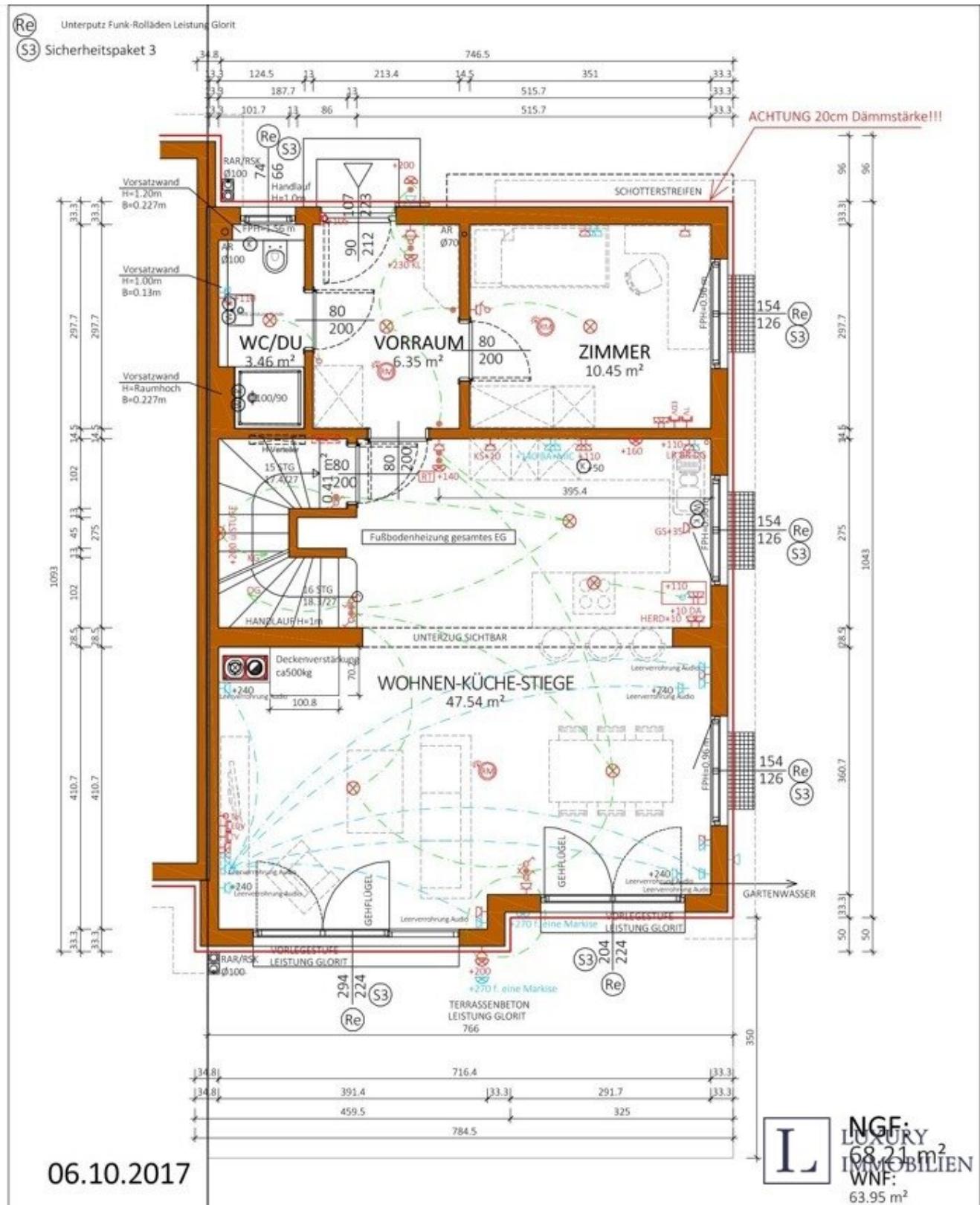


sämtliche E-Inst. Unterputz



06.10.2017

LUXURY
IMMOBILIEN
BGF:
76.47 m²

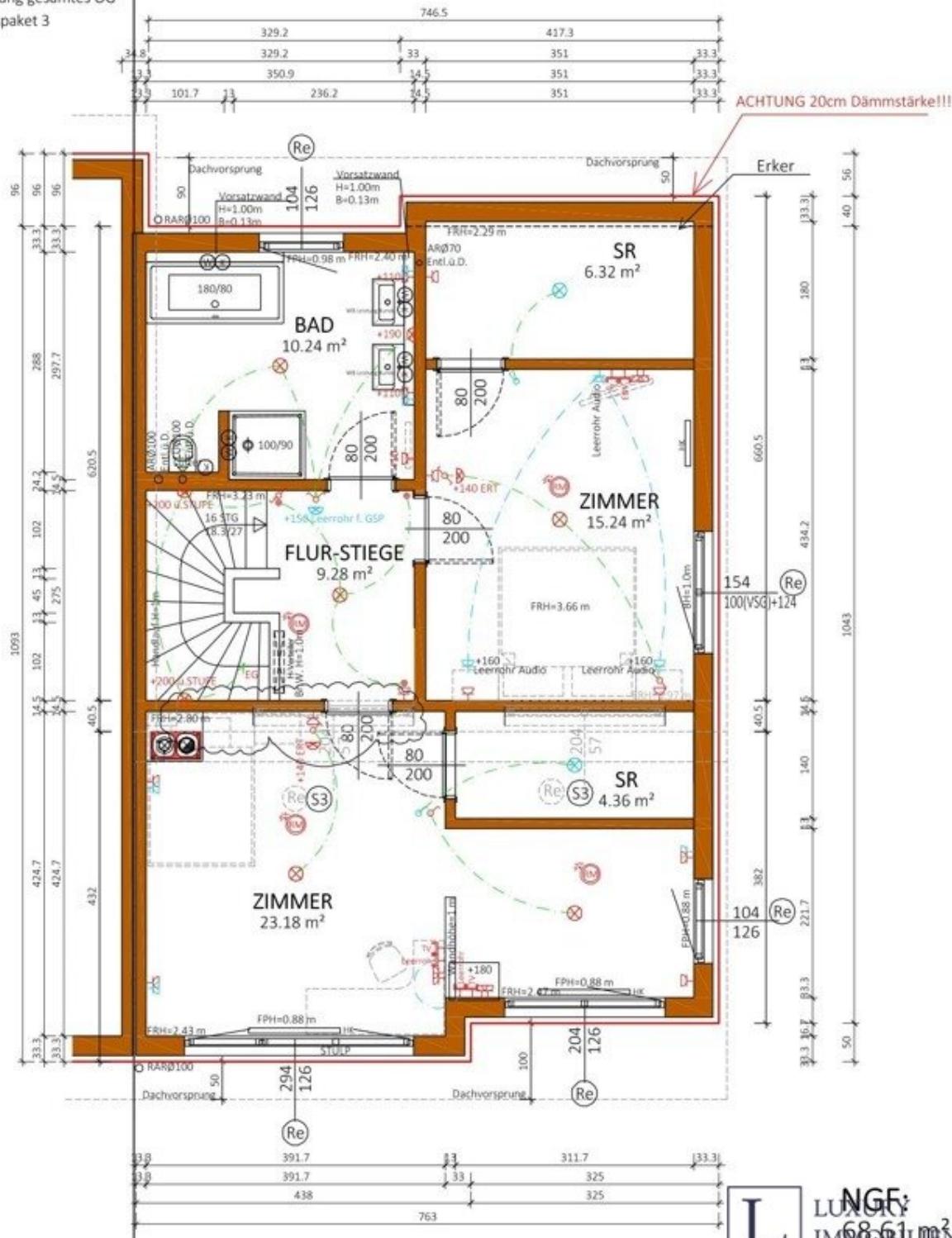


Re

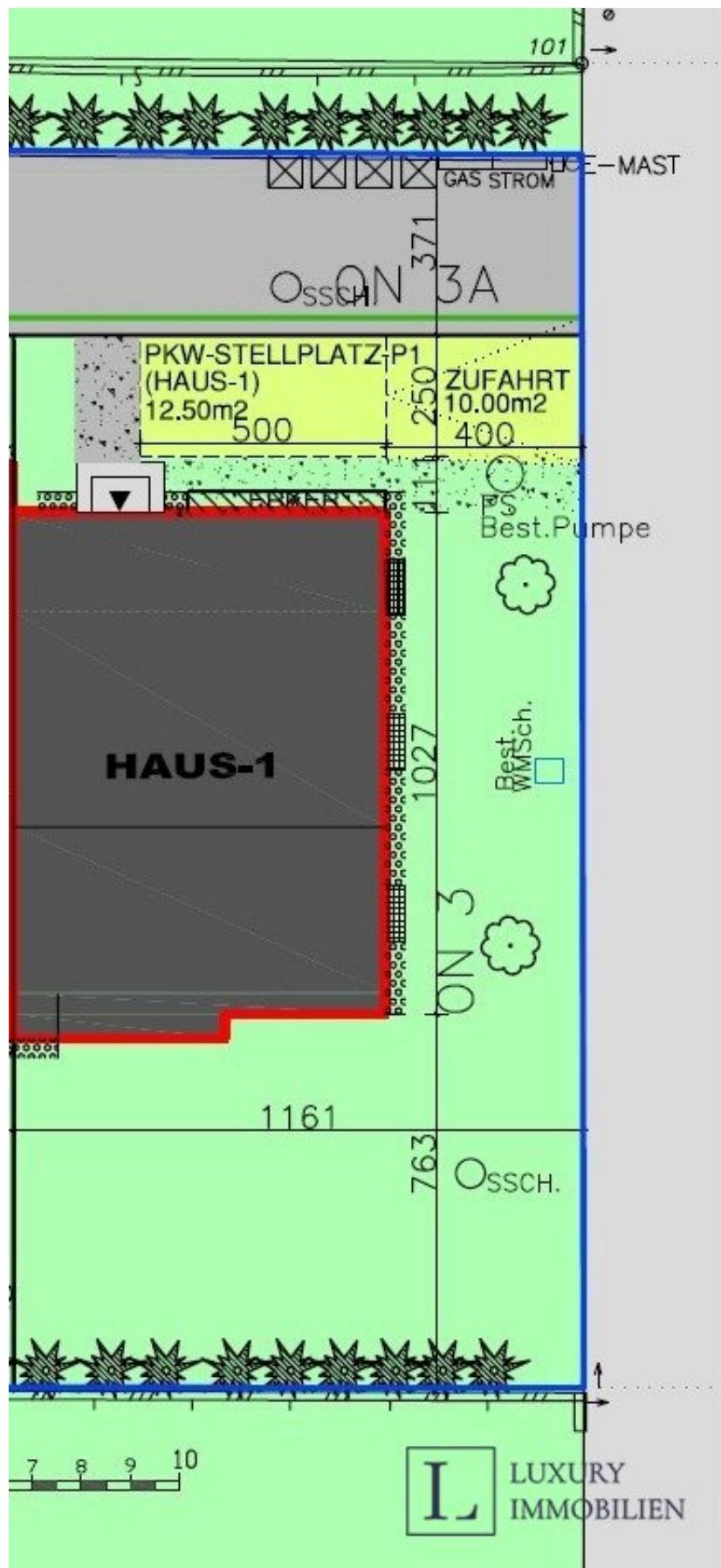
Unterputz Funk-Rolläden Leistung Glorit

Fußbodenheizung gesamtes OG

S3 Sicherheitspaket 3



06.10.2017



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 großzügliches 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