B0C165F2-D307-40A7-B590-FB885B80B5B5_1_201_a

Objektnummer: 2023-00166

Eine Immobilie von SAQURA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien / Wien 21., Floridsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,55 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Olivera Jovicic

SAQURA Immobilien GmbH
Riesgasse 3/14
1030 Wien

T +43 6677639102 7639102
H +43 664 4545920

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

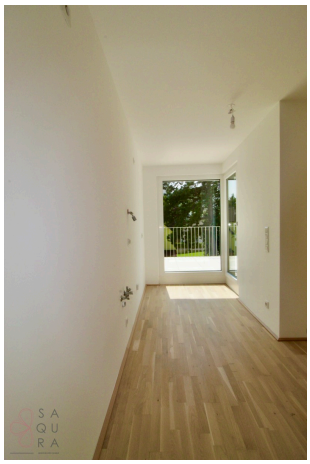
Virtually Staged
SA
QU
RA

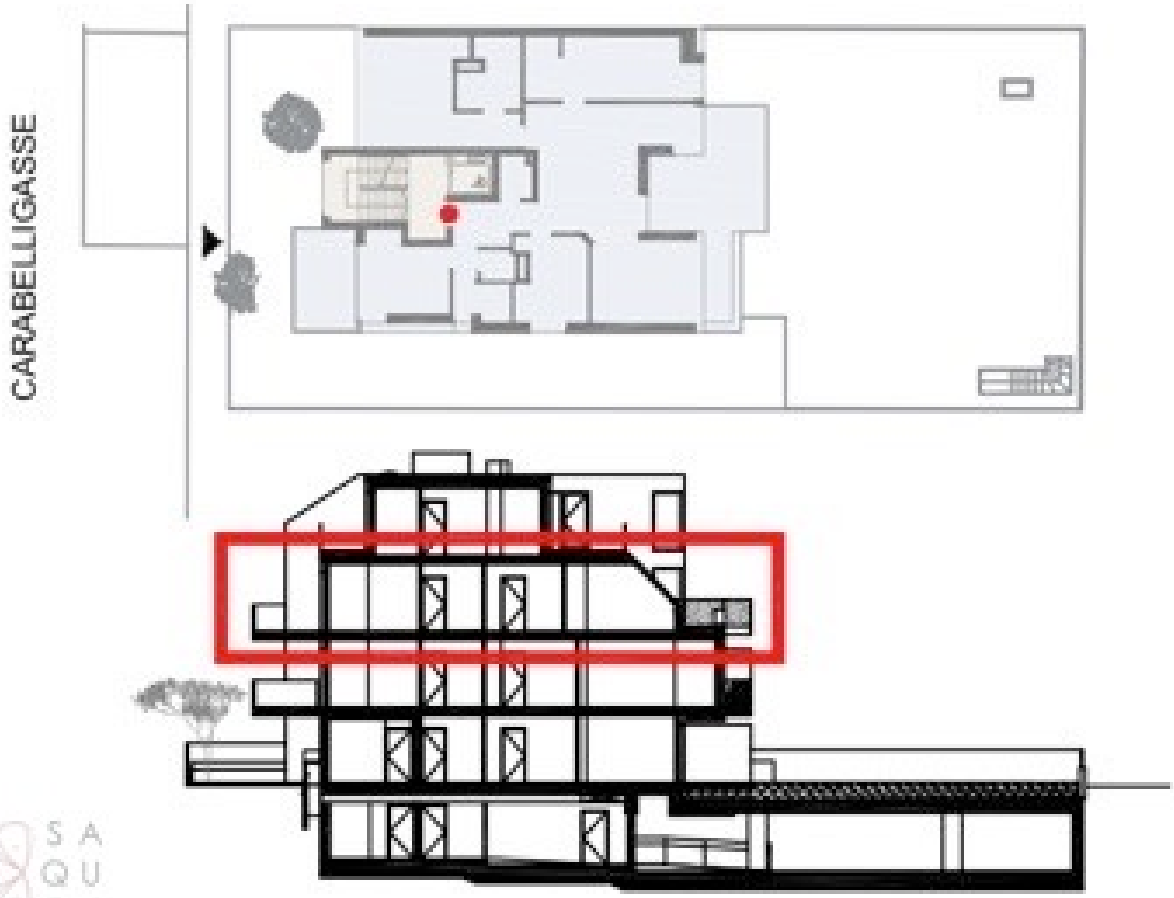
SA
QU
RA

SA
QU
RA

SA
QU
RA

SA
QU
RA




CARABELLIGASSE
SA
QU
RA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

Objektbeschreibung

Verfügbar ab sofort! Diese wunderbare Dachgeschosswohnung, Baujahr 2022, steht zum Erstbezug bereit. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem voll erschlossenen Grundstück. Die Wohnung beeindruckt mit hochwertigem Parkettboden und Fliesenbelägen. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 120 m² und bietet somit großzügigen Platz für Ihre Bedürfnisse. Zwei Terrassen/Balkone,insgesamt ca.35,20 m² groß und nordwestseitig sowie südwestseitig ausgerichtet, laden zum Entspannen und Genießen ein. Mit insgesamt 4 ev. 5 Zimmern bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und flexible Raumgestaltung. Sie haben die Freiheit, die Räume nach Ihren Vorstellungen anzupassen. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines 4-stöckigen Gebäudes und verfügt über einen eigenen Keller mit einer Fläche von 3,5 m². Zudem stehen Ihnen 2 Badezimmer, 2 Toiletten und ein Abstellraum zur Verfügung. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Tiefgarage, ein Fahrradabstellraum sowie eine Garage und eine Parkmöglichkeit zur Verfügung. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 114,00 m² und umfasst verschiedene Räume mit folgenden Beschreibungen: Vorraum: Der Vorraum hat eine Fläche von ca. 7,00 m² und dient als Eingangsbereich zur Wohnung. Zimmer 1: Dieses Zimmer hat eine Größe von ca. 10,02 m² und kann als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden. Bad 1: Das erste Badezimmer bietet eine Fläche von ca. 4,25 m² und ist mit sanitären Anlagen ausgestattet. WC: Das separate WC hat eine Fläche von ca. 1,22 m². Wohnküche: Die Wohnküche ist der zentrale Bereich der Wohnung und bietet großzügige ca. 46,45 m² für gemeinsames Kochen und Wohnen. Zimmer 2: Dieses Zimmer hat eine Fläche von ca. 12,91 m² und kann als Schlafzimmer oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Schrankraum: Der Schrankraum bietet ca. 3,58 m² Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände. Bad 2: Das zweite Badezimmer verfügt über eine Fläche von ca. 6,72 m² und bietet Komfort und Entspannung. Zimmer 3: Dieses Zimmer hat eine großzügige Fläche von ca. 19,72 m² und bietet ausreichend Platz für ein weiteres Schlafzimmer oder einen gemütlichen Wohnbereich. Abstellraum: Der Abstellraum bietet ca. 2,12 m² zusätzlichen Stauraum. Terrasse 1: Die erste Terrasse erstreckt sich über ca. 6,53 m² und bietet Platz im Freien für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte. Terrasse: Die zweite Terrasse hat eine Fläche von ca. 3,48 m² und ergänzt das Wohnambiente der Wohnung. Balkon 1: Mit ca. 12,00 m² bietet dieser Balkon einen schönen Außenbereich zum Genießen der frischen Luft. Balkon 2: Der zweite Balkon hat eine Fläche von ca. 9,63 m² und bietet einen weiteren Platz im Freien zum Entspannen und Abschalten. Zusätzlich zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil mit ca. 3,55 m² zur Verfügung. Die Raumhöhe der Aufenthaltsräume beträgt ca. 2,52 m, was ein großzügiges Raumgefühl schafft und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Diese Wohnung bietet Ihnen eine erstklassige Wohnlösung mit vielfältigen Möglichkeiten zur Gestaltung eines komfortablen und stilvollen Zuhauses. Diese exquisite Neubauwohnung der Extraklasse bietet eine Reihe attraktiver Merkmale und hochwertiger Ausstattungsdetails, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben: Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen ein ansprechendes und stilvolles Ambiente. Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumthermostaten sorgt für eine behagliche Wärme in jedem Raum. Die Heizung wird durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist. Im Außenbereich finden Sie

Feinsteinzeugbeläge, die für Langlebigkeit und ästhetischen Reiz sorgen. Eine Panasonic Klimaanlage ist in allen Aufenthaltsräumen installiert, um an warmen Tagen angenehme Raumtemperaturen zu gewährleisten. Die Balter Video-Türsprechanlage bietet Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bei der Kommunikation mit Besuchern. Die Eingangstüre der Marke DANA besitzt die Widerstandsklasse 3, was für erhöhte Sicherheit und Einbruchschutz steht. Die Internorm 3-fach-Isolierglasfenster bieten nicht nur eine effiziente Wärmedämmung, sondern sind auch mit elektrischen Raffstores ausgestattet, um die Lichteinfall und den Sichtschutz nach Bedarf zu regulieren. Die Velux Dachflächenfenster verfügen über elektrische Außenrollläden, die Ihnen die Kontrolle über die Licht- und Wärmeintensität ermöglichen. Diese aufgelisteten Merkmale werden Ihnen ein komfortables und luxuriöses Wohngefühl vermitteln. Zögern Sie nicht, diese außergewöhnliche Wohnung zu besichtigen und sich von der Qualität und Eleganz selbst zu überzeugen. Wir möchten Sie über folgende Punkte informieren: Warum dürfen wir keine Besichtigungen mehr vereinbaren oder Detailinformationen telefonisch bekannt geben? Die Erklärung dazu finden Sie hier: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/ Per 13.06.2014 ist eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten Provisionsanspruch besteht erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos! Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Wohnungsmietverträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen, 3 % des Kaufpreises bei Kaufobjekten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wird Ihnen die Immobilie explizit als provisionsfrei angeboten, ist unsere Dienstleistung für Sie als MieterIn bzw. KäuferIn kostenlos. Unsere Angebote von Objekten sind unverbindlich und freibleibend. Angaben sind teils vom Eigentümer, daher ohne Gewähr unsererseits. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig. Available immediately! This wonderful attic apartment, built in 2022, is ready for first occupancy. The building was constructed using solid construction methods and is located on a fully developed plot of land. The apartment impresses with high-quality parquet flooring and tiled surfaces. The apartment has a living area of 120 m², offering spacious room for your needs. Two terraces/balconies, totaling approximately 35.20 m² in size and facing northwest and southwest, invite relaxation and enjoyment. With a total of 4 or possibly 5 rooms, the apartment offers versatile uses and flexible room layout. You have the freedom to adapt the rooms according to your preferences. The apartment is located on the 2nd floor of a 4-story building and has its own cellar with an area of 3.5 m². Additionally, it provides 2 bathrooms, 2 toilets, and a storage room. For your vehicles, there is an underground garage, a bicycle storage room, as well as a garage and parking space available. The usable living space is approximately 114.00 m² and includes various rooms described as follows: Entrance Hall: The entrance hall has an area of approximately 7.00 m² and serves as the entryway to the apartment. Room 1: This room has a size of approximately 10.02 m² and can be used as a bedroom or office. Bathroom 1: The first bathroom offers an area of approximately 4.25 m² and is equipped with sanitary facilities. Toilet: The separate toilet has an area of approximately 1.22 m². Living Kitchen: The living kitchen is the central area of the apartment, offering a generous approximately 46.45 m² for shared cooking and living. Room 2: This room has an area of approximately 12.91 m² and can

be used as a bedroom or additional living space. Walk-in Closet: The walk-in closet provides approximately 3.58 m² of storage space for clothes and personal belongings. Bathroom 2: The second bathroom has an area of approximately 6.72 m² and offers comfort and relaxation. Room 3: This room has a generous area of approximately 19.72 m², providing ample space for another bedroom or a cozy living area. Storage Room: The storage room offers approximately 2.12 m² of additional storage space. Terrace 1: The first terrace spans approximately 6.53 m², providing outdoor space for relaxation and social gatherings. Terrace: The second terrace has an area of approximately 3.48 m², complementing the living ambiance of the apartment. Balcony 1: With approximately 12.00 m², this balcony offers a beautiful outdoor area to enjoy the fresh air. Balcony 2: The second balcony has an area of approximately 9.63 m², providing another outdoor space to relax and unwind. In addition to the apartment, a cellar compartment of approximately 3.55 m² is also available. The room height of the living areas is approximately 2.52 m, creating a spacious feel and a pleasant living atmosphere. This apartment offers you a premier living solution with diverse possibilities to design a comfortable and stylish home. This exquisite top-class new-build apartment offers a range of attractive features and high-quality equipment details that elevate your living comfort to a new level: Parquet and tiled floors lend the rooms an appealing and stylish ambiance. Underfloor heating with digital individual room thermostats ensures cozy warmth in every room. The heating is powered by an energy-efficient air-water heat pump. Outside, you will find porcelain stoneware coverings that provide durability and aesthetic appeal. A Panasonic air conditioning system is installed in all living areas to ensure pleasant room temperatures on warm days. The Balter video intercom system offers you additional security and convenience for communication with visitors. The entrance door by the brand DANA has resistance class 3, providing increased security and burglary protection. The Internorm triple-glazed windows not only offer efficient thermal insulation but are also equipped with electric external blinds to regulate light and privacy as needed. The Velux roof windows feature electric exterior roller shutters, allowing you to control the intensity of light and heat. These listed features will provide you with a comfortable and luxurious living experience. Do not hesitate to schedule a viewing of this exceptional apartment and see for yourself the quality and elegance it offers. Furthermore, there is the option to purchase a garage parking space for additional convenience. The garage parking space even has pre-installed conduit for a power connection, ideal for electric vehicle owners. This upgrade can be optionally acquired for only €25,000. Take advantage of this opportunity to customize your living situation according to your desires and secure this unique offer now. Arrange a viewing appointment today and let yourself be convinced by the numerous advantages of this apartment. We would like to inform you about the following points: Why can't we arrange viewings or provide detailed information over the phone? The explanation can be found here: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/ As of June 13, 2014, a new directive on distance selling and off-premises transactions has come into effect. Commission entitlement only exists after the signing of a rental or purchase offer. Viewings are still non-binding and free of charge! In the event of a successful conclusion with you or a person you name, or in the case of mutual agreement, our fee (according to the Fee Regulation for Real Estate Agents) 2 gross monthly rents (BMM) for residential lease agreements, 3 BMM for commercial, car, and storage lease agreements, 3% of the purchase price for purchase properties plus the statutory value-added tax. If the property is explicitly offered as

commission-free, our service is free of charge for you as a tenant or buyer. Our property listings are non-binding and subject to change. Information has been partly provided by the owner, therefore without guarantee on our part. We must disclose that we act as dual agents in accordance with § 5 of the Real Estate Agents Act.