Traumwohnung mit 4 Zimmern, Balkon, Terrasse & Wellnessbereich - Erstbezug in 1210 Wien!

Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung

Objektnummer: 2717

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

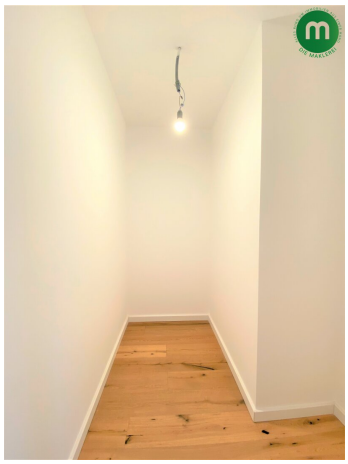
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,47 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,75 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	660.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.666,67 €
Betriebskosten:	278,36 €
USt.:	31,33 €

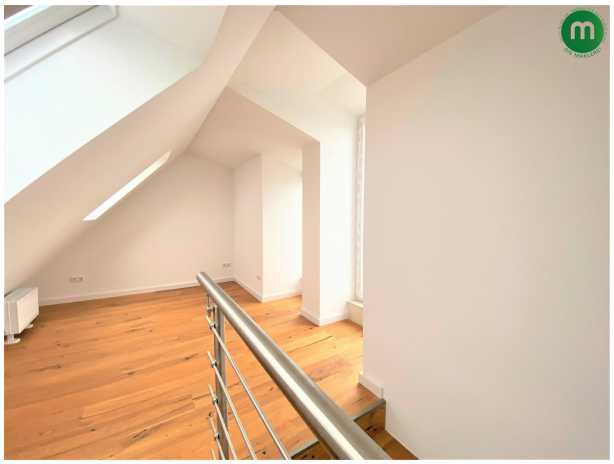
Provisionsangabe:

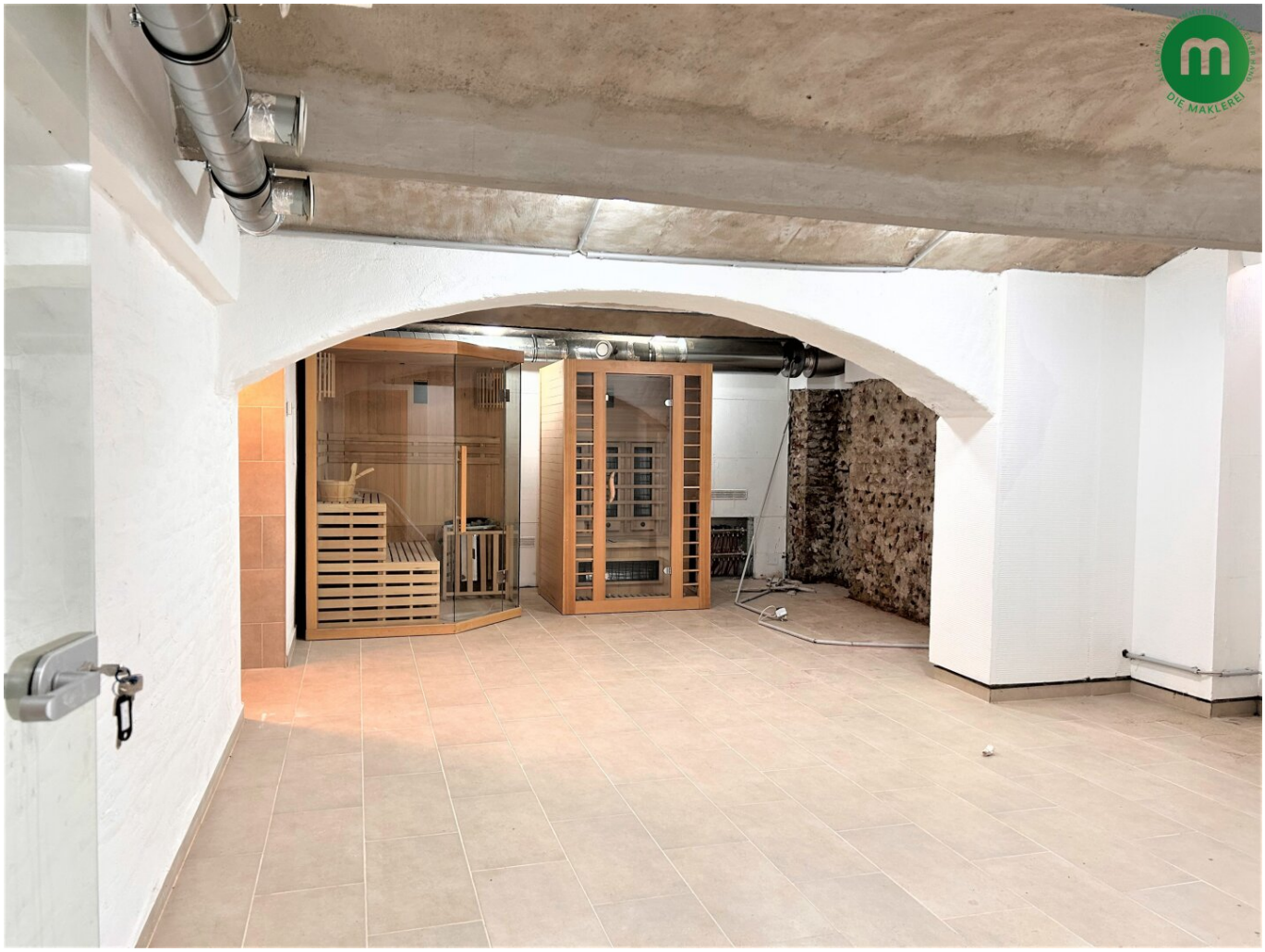
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

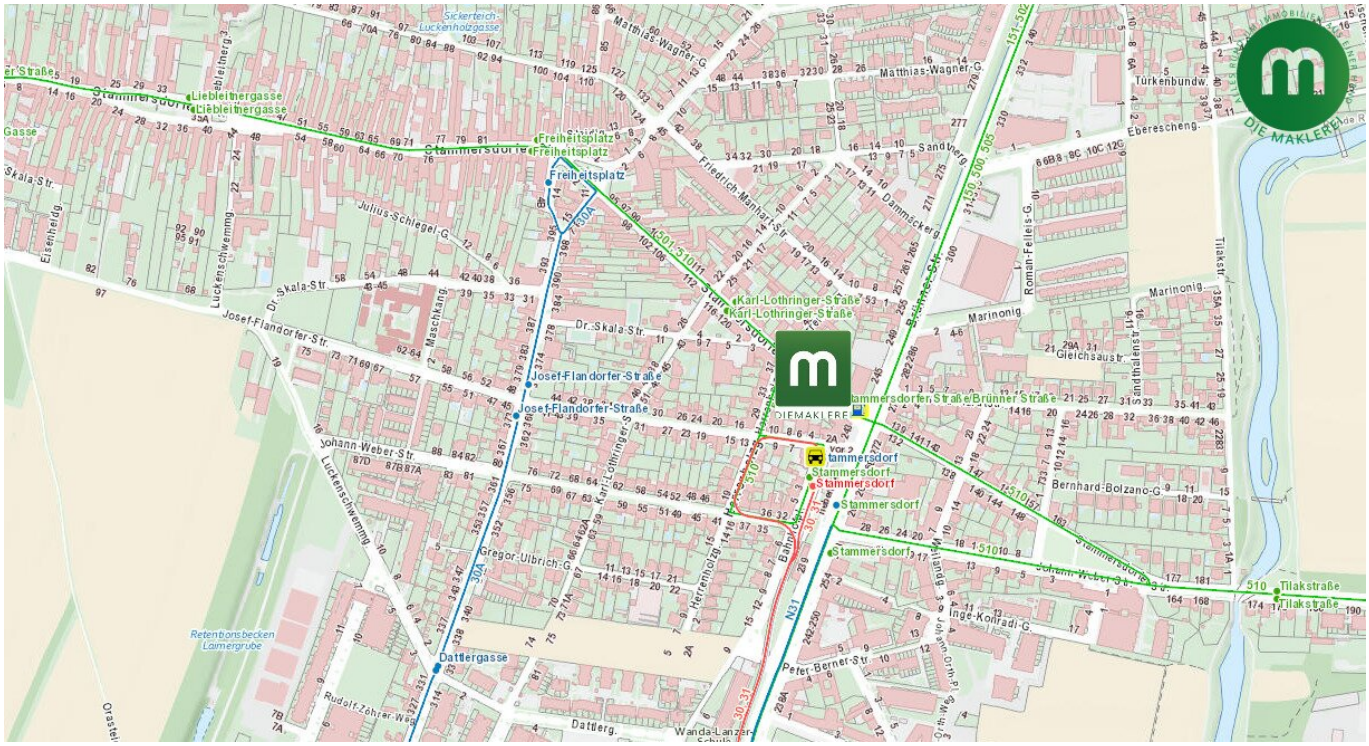
Ihr Ansprechpartner

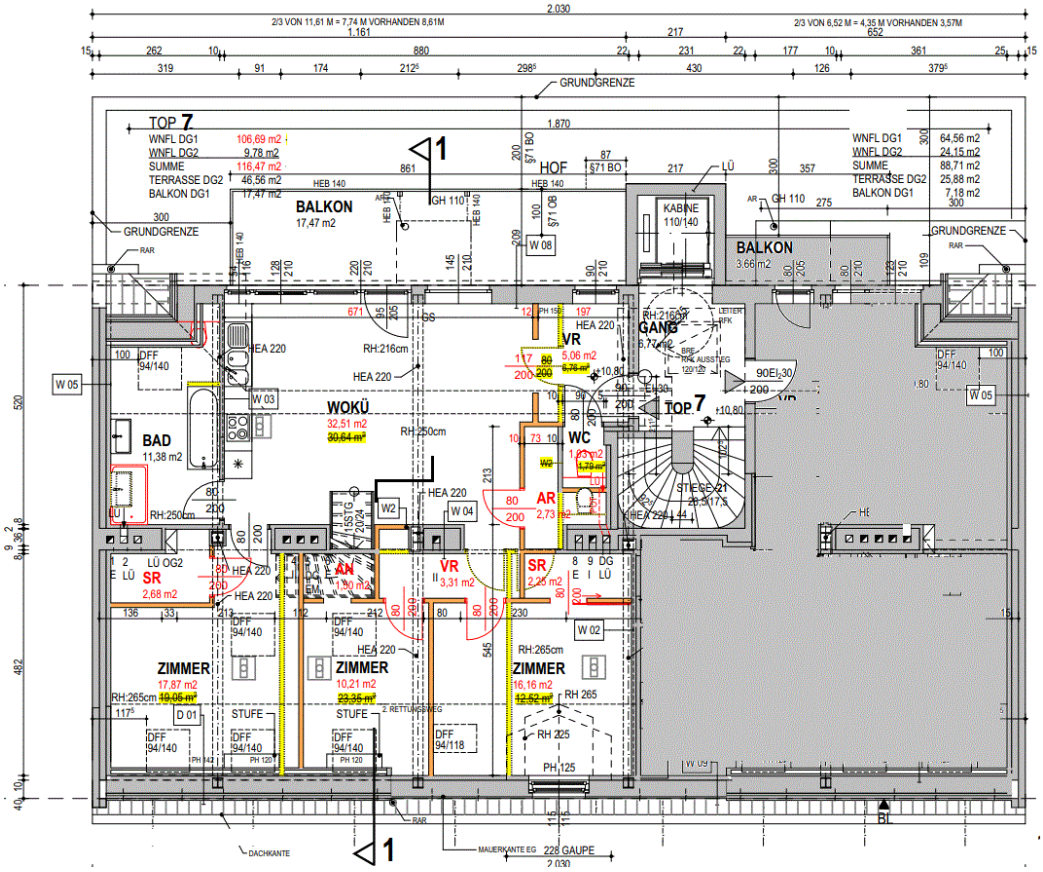
Pino Reinhard Lux

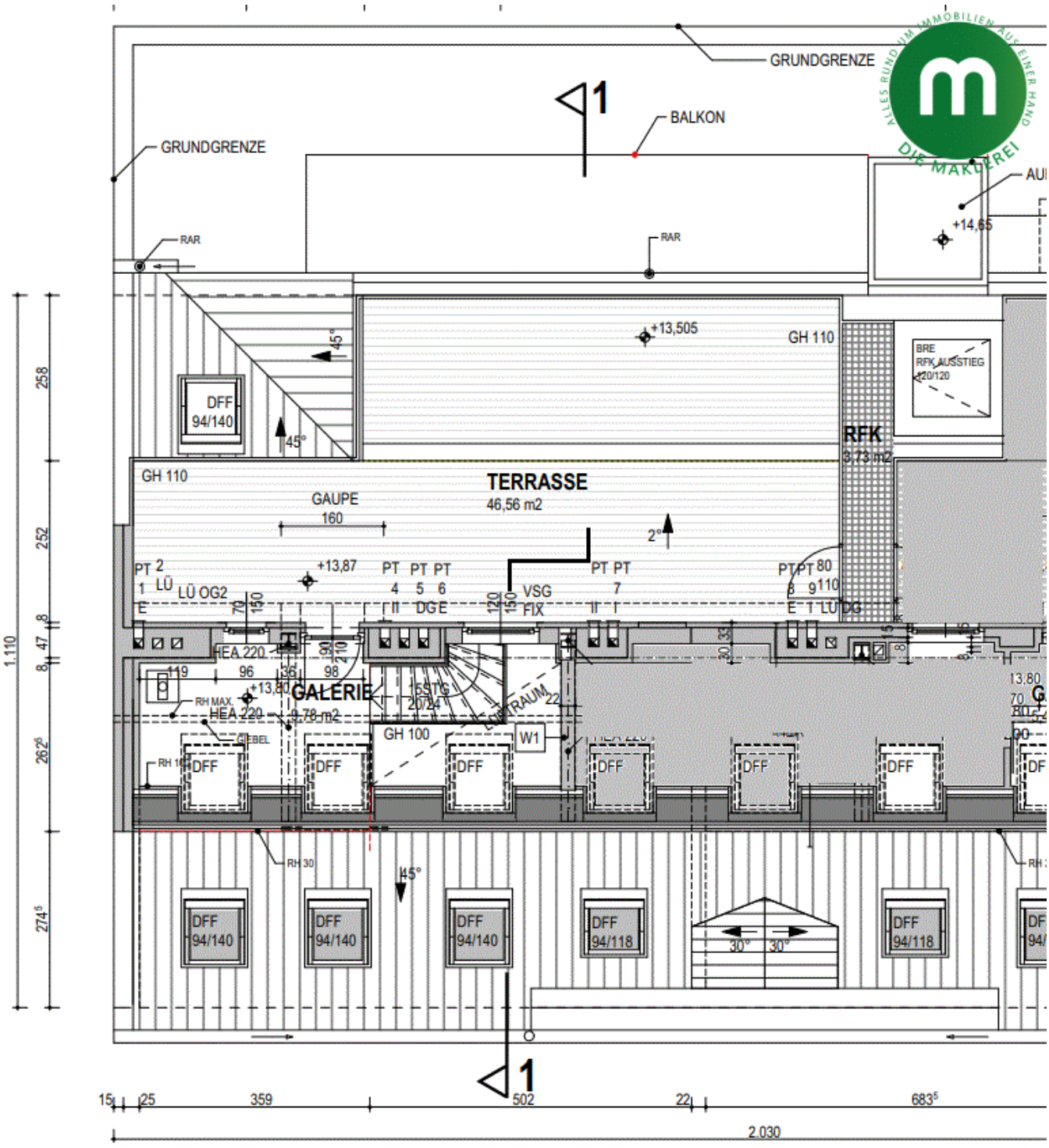







Siclerbach
Luckenholzgasse
Liebleithergasse
Stammersdorf
Freiheitsplatz
Julius-Schlegel-G.
Dr.-Skala-Str.
Josef-Flandorfer-Str.
Karl-Lothringer-Straße
Matthias-Wagner-G.
Friedrich-Manhart-Str.
Dammsteig
Sandberg
Ebereschenq.
Türkenbundw.
Marinonig
Roman-Felleis-G.
Gleichsaustr.
Bernhard-Bolzano-G.
Johann-Weber-Str.
Gregor-Ulbrich-G.
Inge-Konradi-G.
Peter-Berner-Str.
Dattergasse
Dattlerg.
Wanda-Lanzer-Schule
Retentionsbecken Laimergrube
Tilakstraße
Tilakstr.
Eisenheidg.
Maschlang
Lackenschwemmg.
Rudolf-Zehner-Weg
Bahnhofstr.
Stammersdorf, Straße/Brünner Straße
DIE MAKLERei


TOP 7
WNFL DG1 106,69 m2
WNFL DG2 9,78 m2
SUMME 116,47 m2
TERRASSE DG2 46,56 m2
BALKON DG1 17,47 m2
BALKON
17,47 m2
GRUNDGRENZE
HOF
KABINE 110/140
BALKON
3,66 m2
WNFL DG1 64,56 m2
WNFL DG2 24,15 m2
SUMME 88,71 m2
TERRASSE DG2 25,88 m2
BALKON DG1 7,18 m2
GANG
5,77 m2
VR
5,06 m2
WOKÜ
32,51 m2
30,64 m2
WC
1,80 m2
1,79 m2
BAD
11,38 m2
AR
2,73 m2
STIEGE 21
SR
2,68 m2
VR
3,31 m2
SR
2,25 m2
ZIMMER
17,87 m2
19,05 m2
ZIMMER
10,21 m2
23,35 m2
ZIMMER
16,16 m2
12,52 m2
TOP 7
STUFE
STUFE
Z. RETTUNGSWEG
DACHKANTE
MAUERKANTE EG
228 GAUPE
2.030


GRUNDGRENZE
BALKON
GRUNDGRENZE
RAR
RAR
+14,65
+13,505
GH 110
45°
DFF 94/140
45°
BRE
RFK AUSSTIEG 120/120
RFK
3,73 m2
GH 110
TERRASSE
46,56 m2
GAUPE
160
2°
PT 2
1 LÜ
E
LÜ OG2
+13,87
PT PT PT
4 5 6
II DG E
VSG
FIX
PT PT
7
II I
PT PT 80
8 9 110
E I LÜ DG
HEA 220
119
96
36
98
+13,80
GALERIE
RH MAX.
HEA 220
GIEBEL
9,78 m2
6 STG
20/24
GH 100
W1
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF
RH 30
45°
DFF 94/140
DFF 94/140
DFF 94/140
DFF 94/118
30°
30°
DFF 94/118
1.110
258
252
47
262⁵
274⁵
1
15
25
359
502
22
683⁵
2.030

Objektbeschreibung

Gelegen im Floridsdorfer Ortsteil Stammersdorf, bekannt für seine Heurigen-Lokale und Ausflugsmöglichkeiten, gelangt diese herrliche DG-Maisonetten-Wohnung als Erstbezug zum Verkauf.

In das ca. **2019 errichtete** Obergeschoss gelangen Sie bequem per **Lift**. Das Entrée öffnet sich zu einer wunderbar hellen **Wohnküche mit ca. 32 m²** Fläche hin. Von dort gelangt man zentral in die **3 Schlaf- oder Arbeitszimmer** in denen auch ein Homeoffice bequem Platz findet. **Alle 3 Zimmer sind mit eigenen Abstellräumen bzw. begehbaren Schränken ausgestattet,** darüber hinaus gibt es einen weiteren Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.. Das elegant gestaltete **Tageslicht-Bad mit Walk-In-Dusche, Wanne, WC** und Handtuchheizung befindet sich zusammen mit der **getrennten Gästetoilette** ebenfalls im 1. DG. Der über **17 m² große Südwest-Balkon** schließt an den Wohnraum an und ist somit zur Hofseite des Hauses hin ausgerichtet.

Über eine wunderschön in den Essbereich mündende Treppe gelangen Sie ins **2. DG** und unmittelbar auf eine **gemütliche Galerie**, die dank des Lichteinfalls von mehreren Seiten dazu einlädt, zur Leseecke oder zu einem kleinen Arbeitsbereich gestaltet zu werden. Von hier aus betreten Sie das definitive Highlight der Wohnung: Die **46 m² große Terrasse** ist so wie der Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet und bietet einen phantastischen **Blick in Richtung des Bisambergs und des Donautals**.

Zusätzlich zu diesem einmaligen Grundriss finden sich auch die passende Ausstattung:

? komplett ausgestattete **Einbauküche mit Dunstabzug** ? **Parkettböden** im Wohnbereich ? **Steinböden** in Bad und WC ? **Fußbodenheizung** im Wohn-/Essbereich ? **Klimaanlagen** in allen Wohn- und Schlafräumen ? **elektrische Außenjalousien/Raffstoren** ? moderne **Kunststofffenster**

Eine weitere Besonderheit wartet im Untergeschoß auf Sie: Hier befindet sich nicht nur das der Wohnung zugeordnete **Kellerabteil**, sondern auch ein gemeinschaftlicher **Wellness-Bereich mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche**, der Ihnen zur Verfügung steht.

Die nähere Umgebung der Wohnung lädt wie kaum eine zweite in Wien zu entspannten Unternehmungen ein: Nicht nur die verträumte **Kellergasse** bietet ein typisches Wiener Heurigenerlebnis, in ganz Stammersdorf und in den angrenzenden Gegenden finden Sie gehobene Lokale ebenso wie kleine Geheimtipps, die sich entlang der Spazierwege in Richtung Bisamberg oder Hagenbrunn verstecken. Auf Radtouren, beim Wandern oder Joggen lässt sich die Gegend direkt von der Haustür aus wunderbar erkunden.

Dank der **Straßenbahnlinien 30 und 31** sowie des **Nachtautobusses N31** gelangen Sie

bequem zum **Bahnhof Wien Floridsdorf und damit zur U6** sowie zu zahlreichen anderen Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien. Ebenfalls entlang dieser Strecke liegen die **Klinik Wien Floridsdorf** sowie die **S-Bahn-Station Brünnerstraße**.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap