

Neuwertige 3-Zimmer Terrassenwohnung



Objektnummer: 960/72370
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	428.000,00 €
Betriebskosten:	144,42 €
USt.:	14,44 €
Provisionsangabe:	

15.408,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



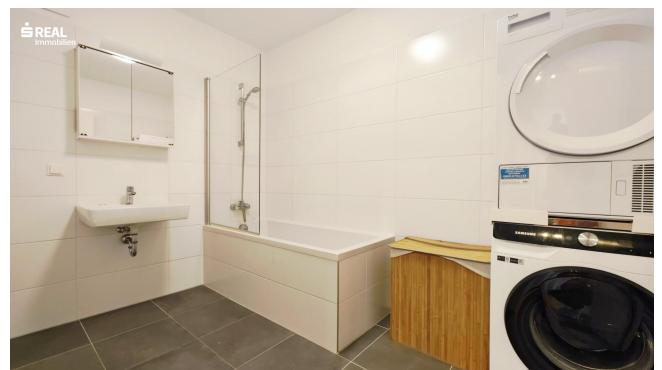
Paul Tibaj

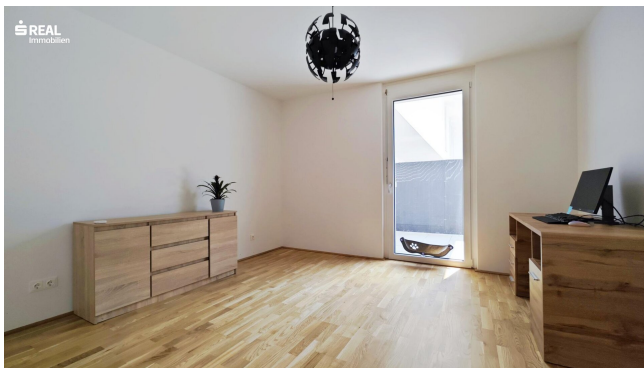
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

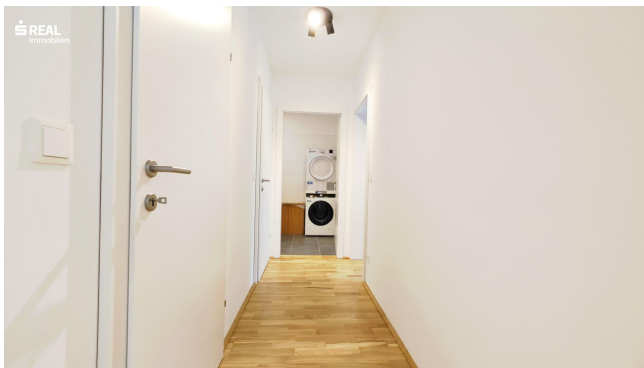


Mitglied des
immobilienring.at

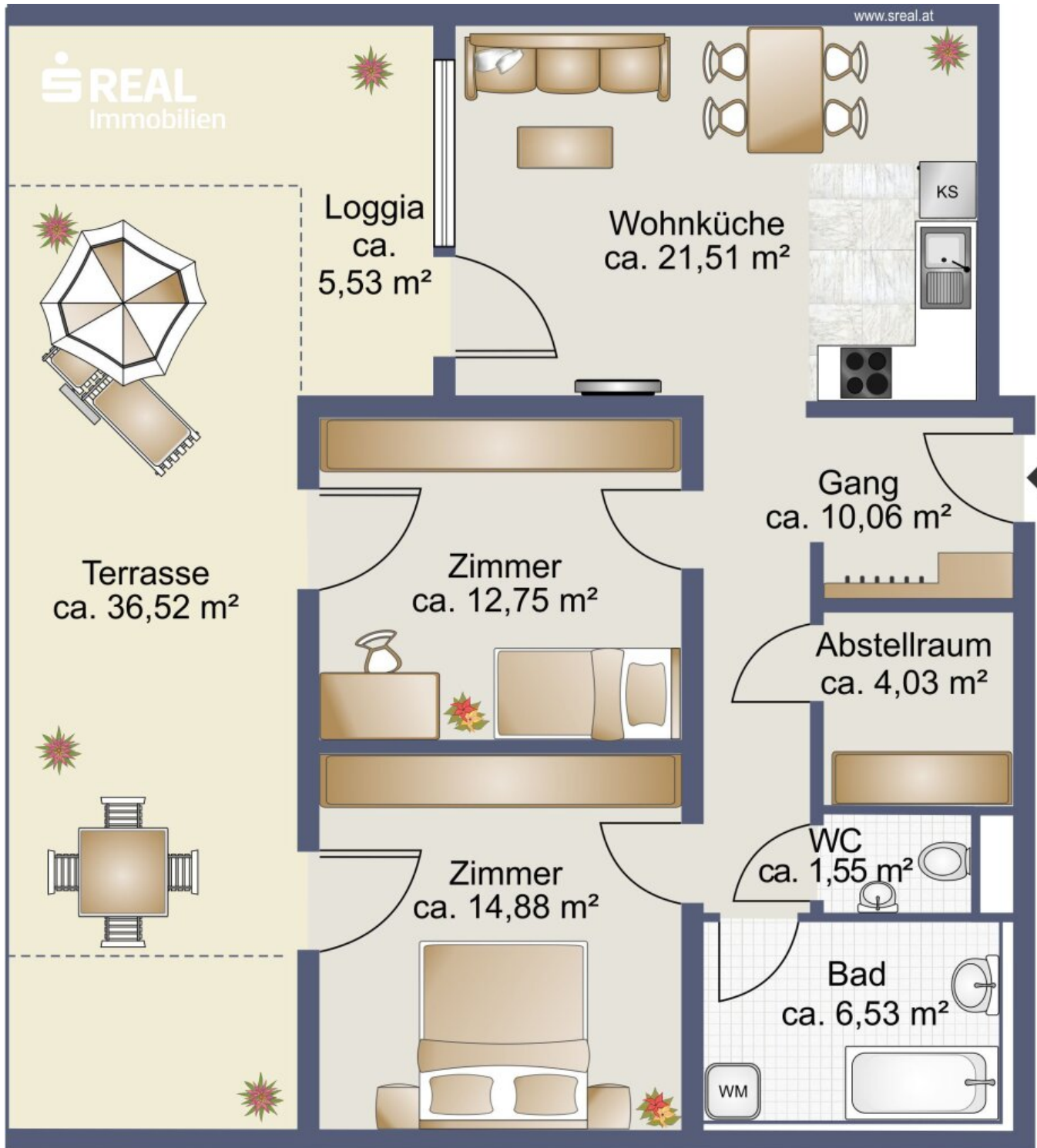




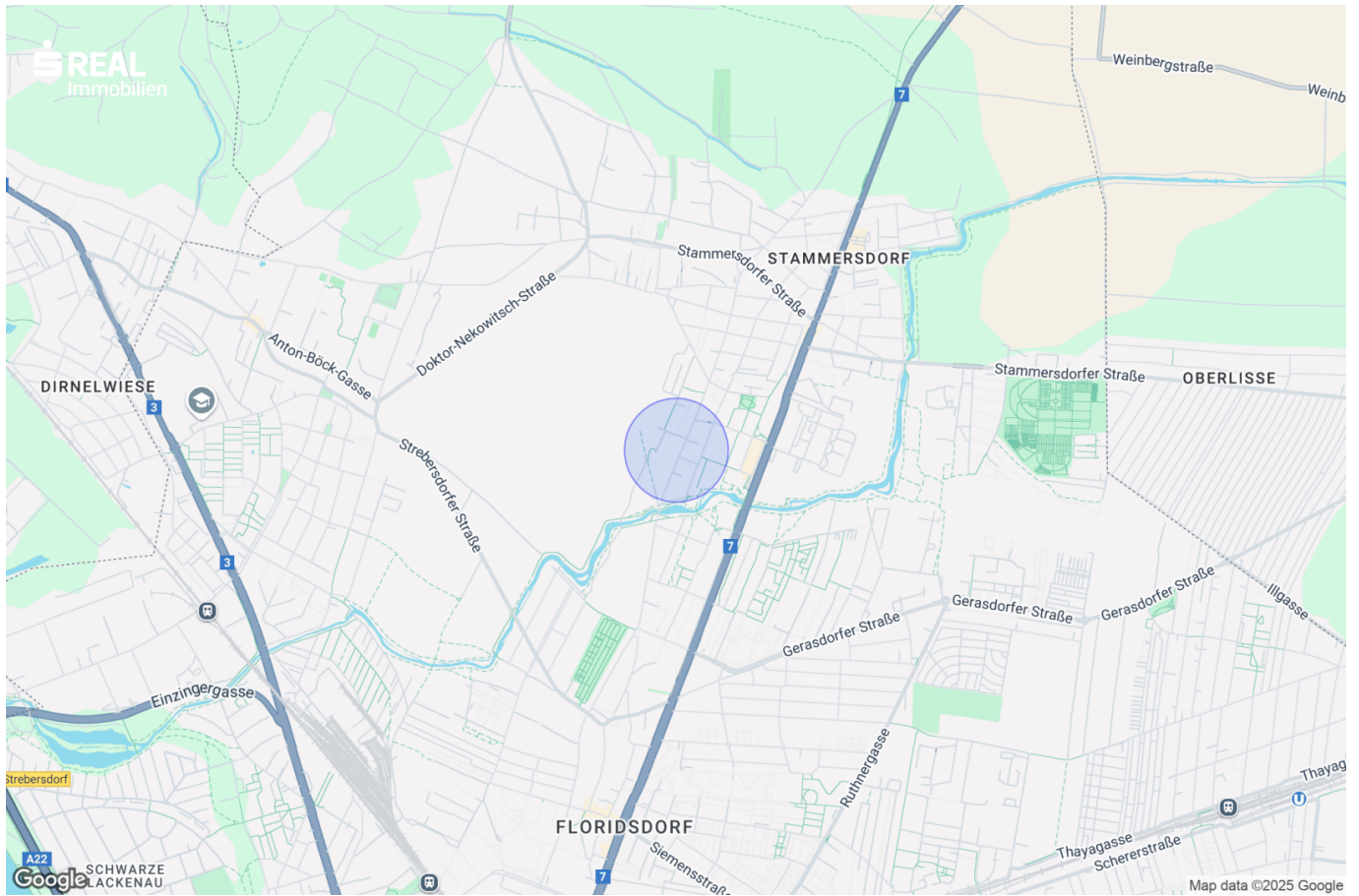








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen in begehrter Lage von Stammersdorf (1210 Wien)

In einer der attraktivsten Wohngegenden von **Stammersdorf im 21. Bezirk Wiens** gelangt diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem modernen Neubau, der im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Da die Wohnung lediglich kurzfristig bewohnt war, präsentiert sie sich in einem nahezu makellosen Zustand – vergleichbar mit einem Erstbezug.

Wohnkonzept & Raumangebot

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie großzügige Freiflächen:

- **Wohnfläche:** ca. 71,31 m²
- **Loggia:** ca. 5,53 m²
- **Terrasse:** ca. 36,52 m²

Drei gut proportionierte Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die weitläufige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine perfekte Umgebung für Erholung und gesellige Stunden.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist mitverkauft, die Kosten von EUR 20.000,- sind im Kaufpreis noch nicht berücksichtigt.

Ausstattung auf gehobenem Niveau

Großer Wert wurde auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit gelegt:

- Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme Wien)
- Edles Eichenparkett sowie großformatige Fliesen von IMOLA
- Marken-Sanitärausstattung von LAUFEN und KLUDI
- Badewanne zum Entspannen
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Schallschutzverglasung und manuellem Sonnenschutz

- Sicherheitseingangstüre (RC2) mit geprüfem Schallschutz
- Barrierefreier Zugang sowie Lift im Haus

Technik & Hausinfrastruktur

- Moderne Elektroausstattung mit TV-, Datenanschluss und Medienverteiler
- Mechanische Entlüftung in Bad und WC
- Frostsichere Außenarmatur
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Müllraum im Erdgeschoss

Lage & Umgebung

Die Wohnanlage liegt ruhig und eingebettet in eine grüne Umgebung, die ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Gepflegte Gemeinschaftsgärten, ein Kinderspielplatz sowie hochwertig gestaltete Außenflächen unterstreichen den angenehmen Charakter der Anlage.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

Straßenbahnlinien 30 und 31 sowie die Buslinie 30A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Innenstadt ist rasch erreichbar; der geplante Ausbau der U6 erhöht zusätzlich die Standortattraktivität.

Fazit

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, familienfreundlichen Lage und hervorragender Infrastruktur. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Wertanlage.

Gerne präsentiere ich Ihnen diese Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.