

**Hochwertig ausgestattete, helle 4/5-Zimmer
Traumwohnung | riesiger Garten | Baujahr 2022 |
Eigengrund**



Objektnummer: 410

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Carabelligasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	174,00 m ²
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

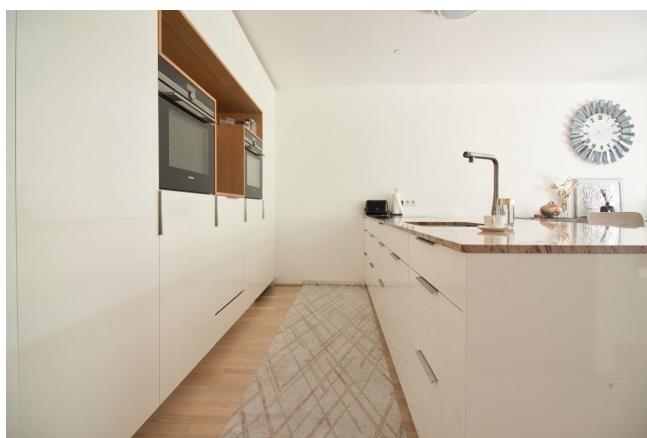
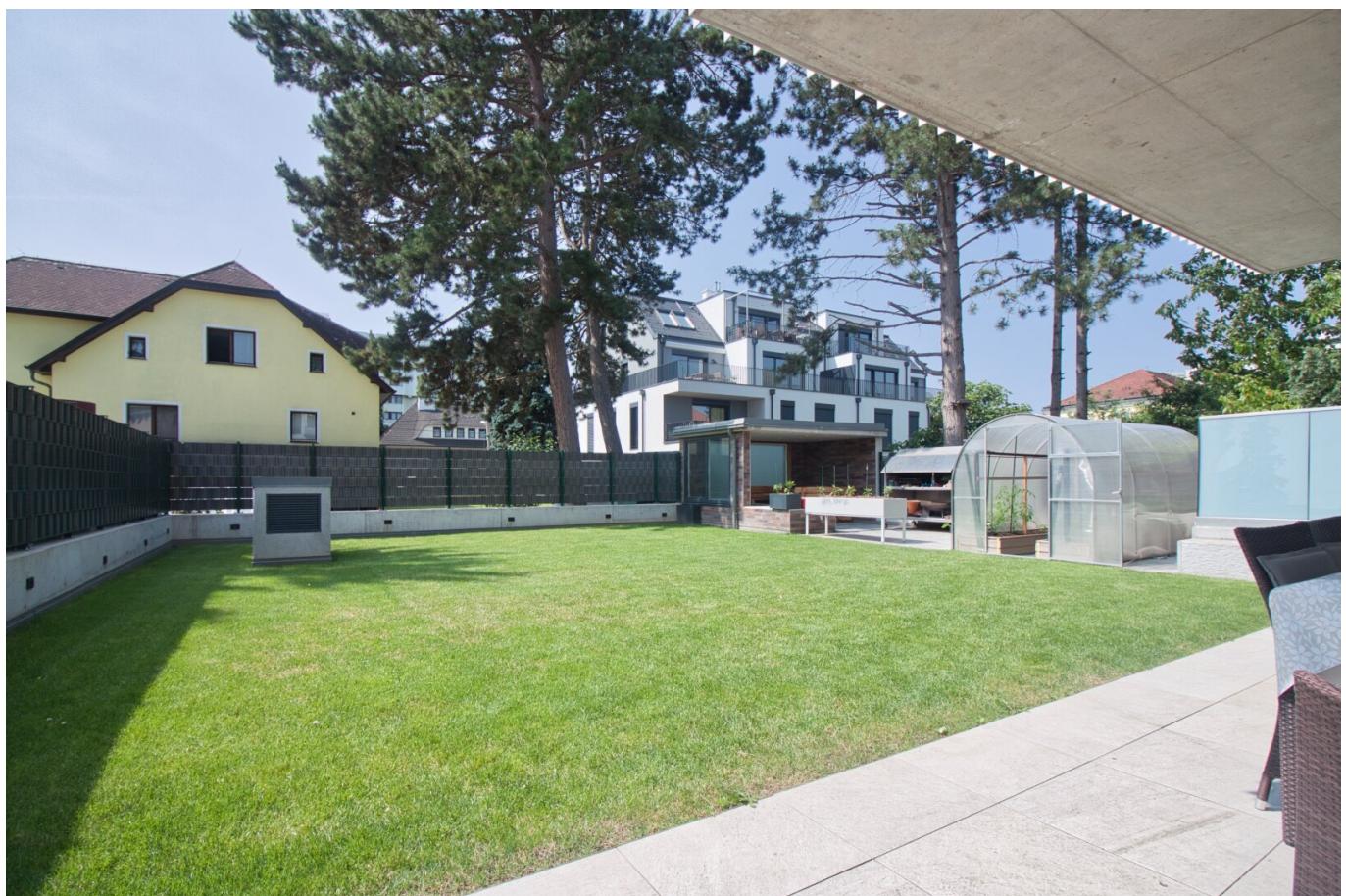
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

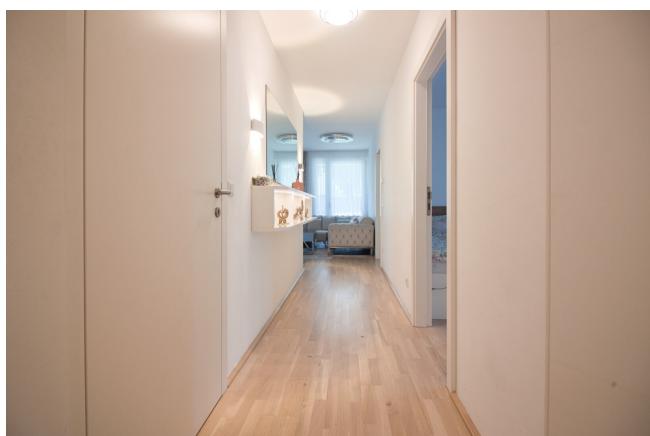
Ihr Ansprechpartner

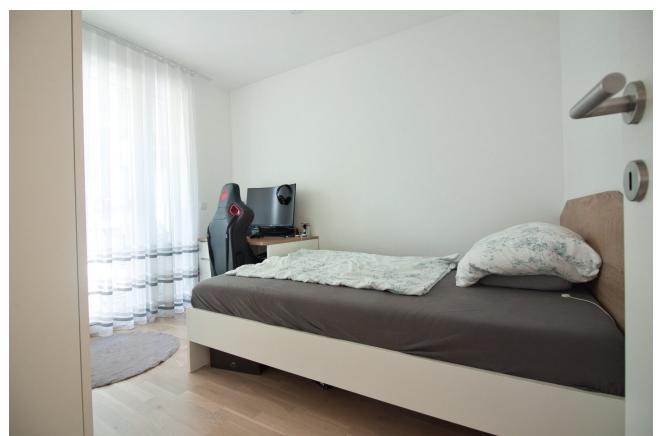


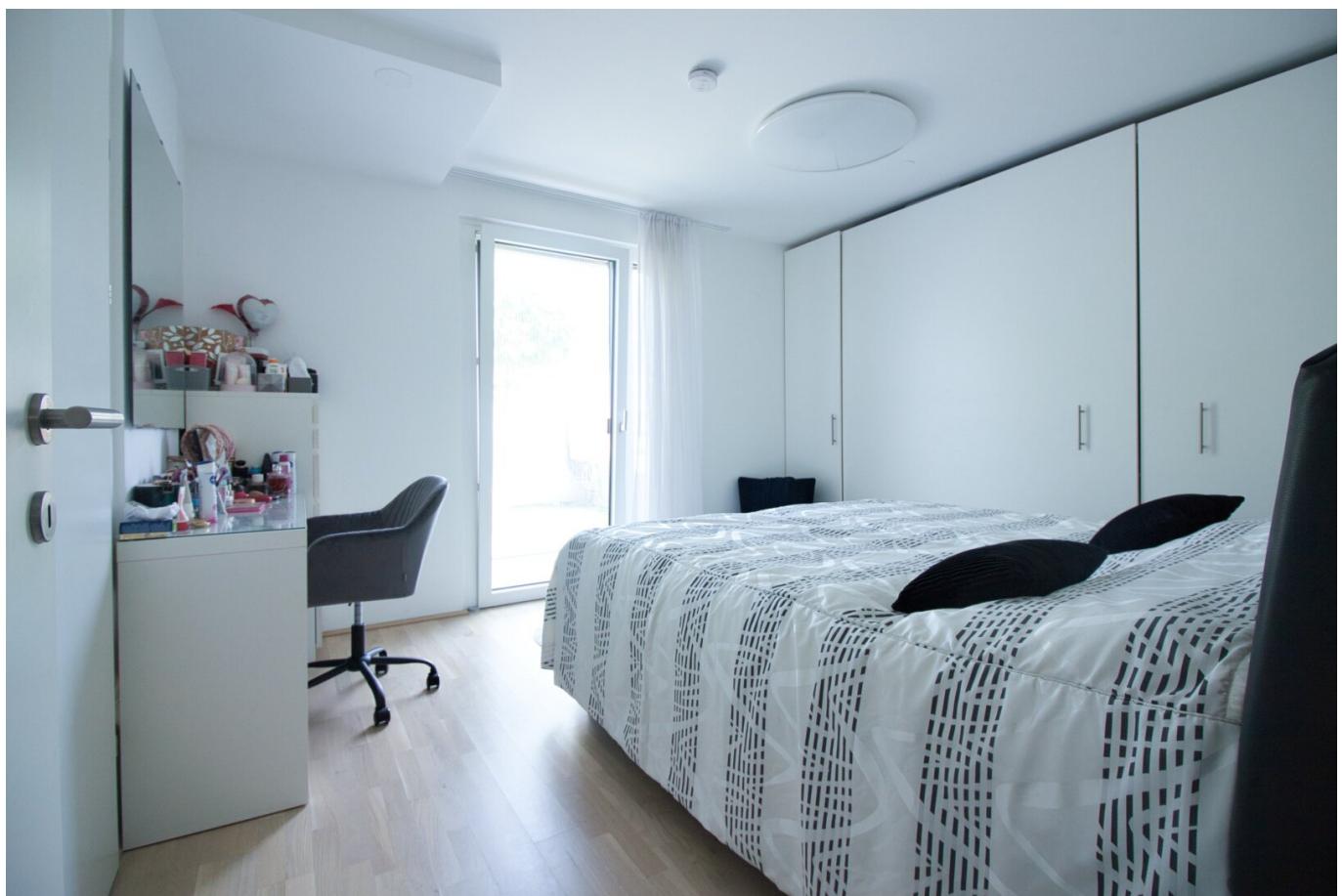
Mag. (FH) Markus Verner

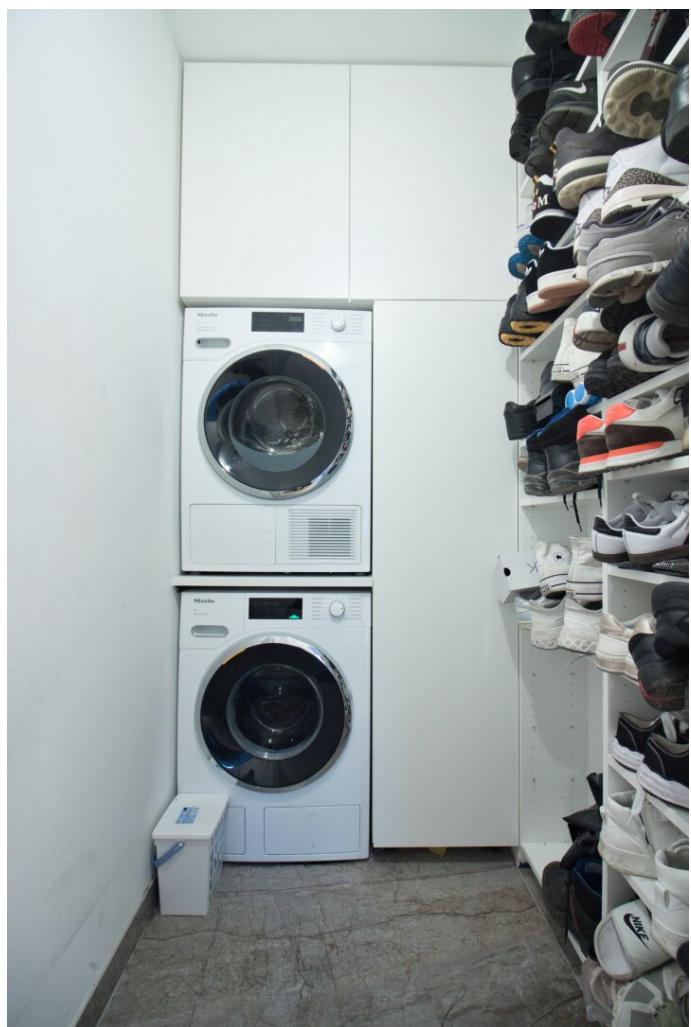
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

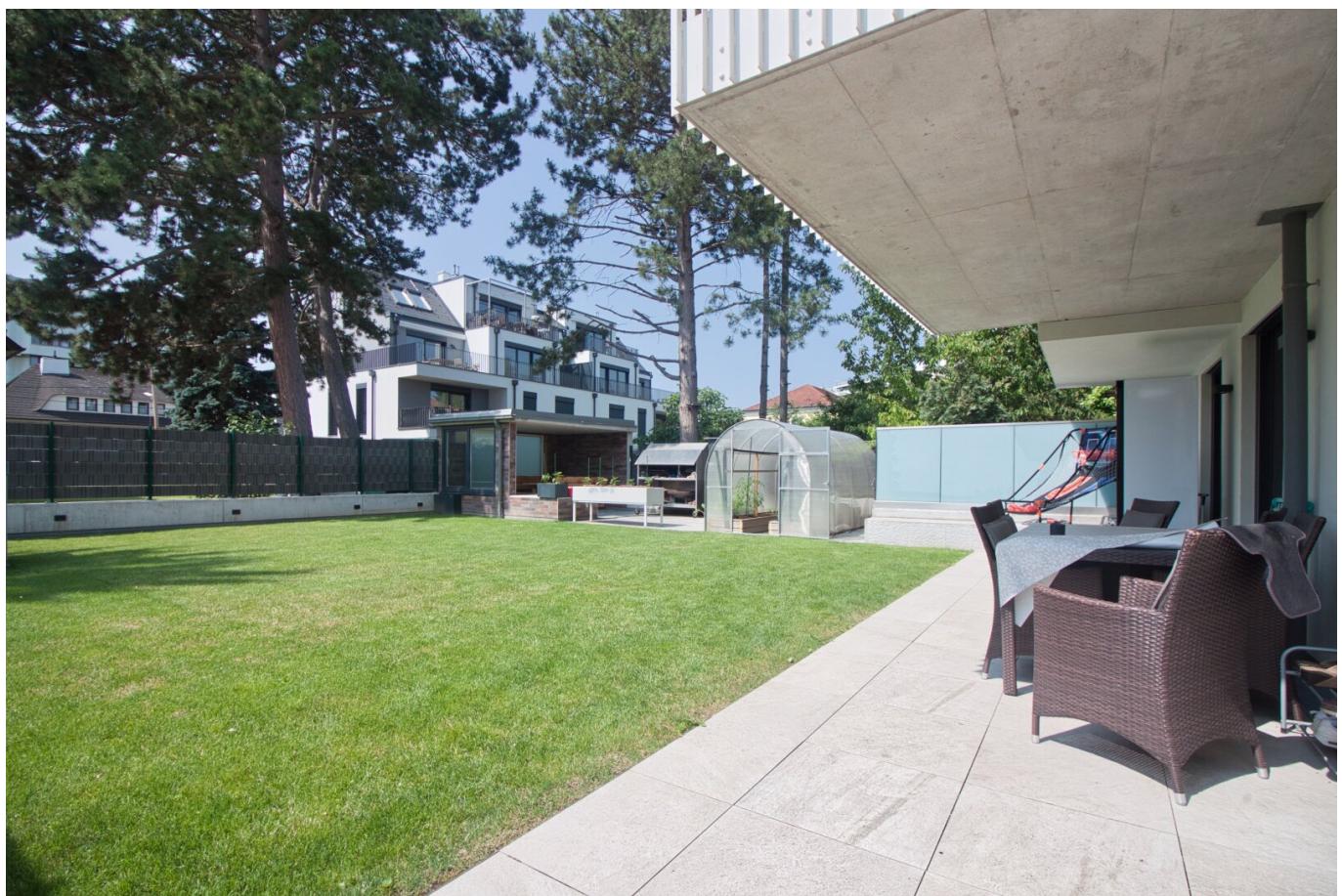




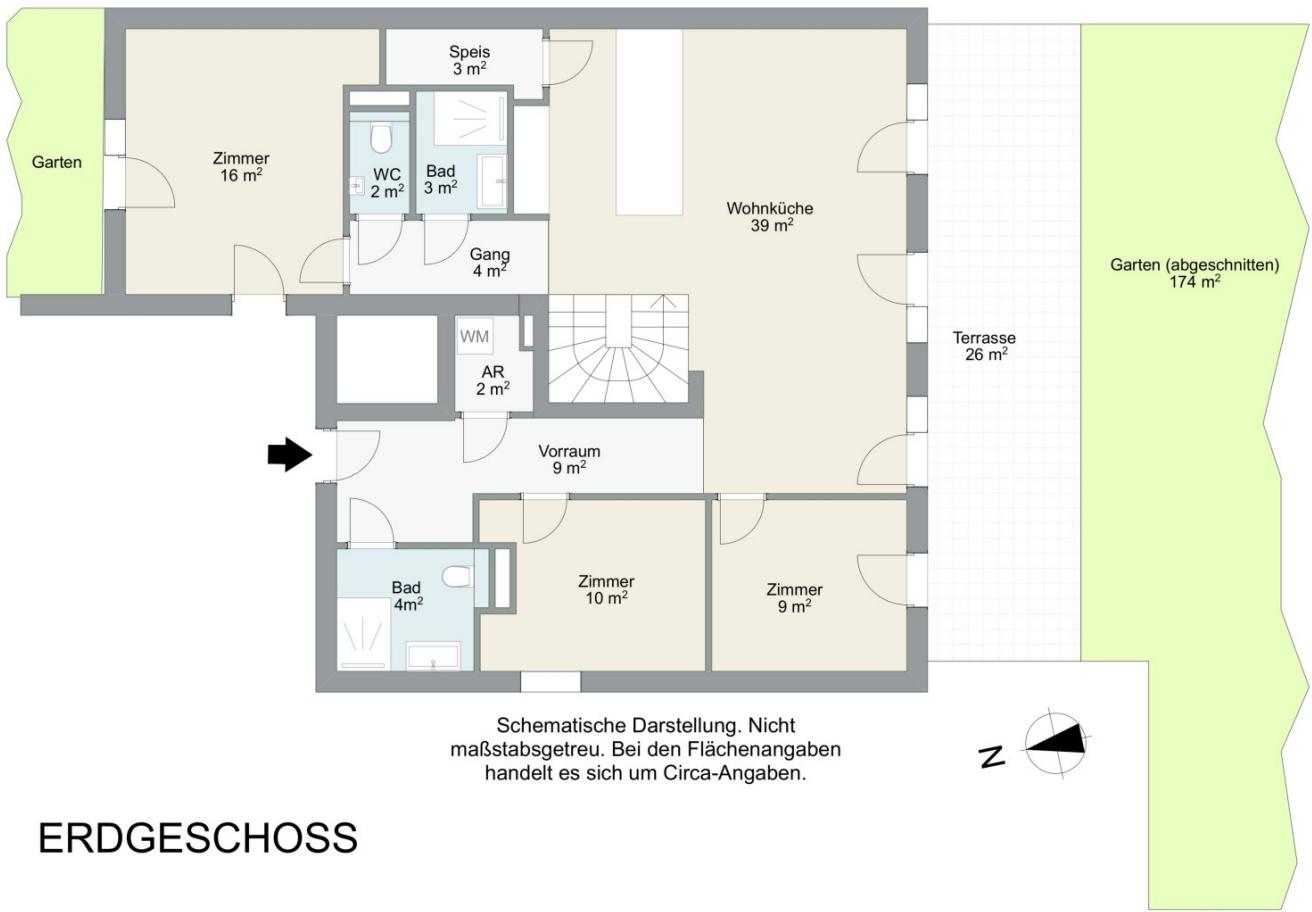














Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gartenwohnung ab sofort zum KAUФ an:

2022 auf Eigengrund erbaut, mit sehr hochwertiger Ausstattung und hellen 4 oder 5-Zimmer mit großem Garten. In absoluter Liebe zum Detail ausgeföhrt

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser neuen und wunderschönen, besonders hochwertig ausgestatteten und mit viel Liebe zum Detail geplanten Gartenwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im schönen Floridsdorf.

DIE ECKDATEN

- 4-5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoß mit Lift in die Garage
- ca. 101 m² Wohnfläche im Erdgeschoß
- ca. 33 m² Fläche im Kellergeschoß
- riesiger Wohnbereich mit schöner, offener Küche & einem Essbereich
- hochwertige Küche mit Steinplatte und Speis
- zwei, voll ausgestattete Bäder mit bodenebenen WALK-IN Duschen im EG
- separates WC
- riesige Terrasse mit ca. 26 m²

- riesiger Garten mit ca. 174 m²
- großer Master-Bedroom mit nordseitigem Gartenausgang
- 2 gut geschnittene, zusätzliche Zimmer (9 & 10 m²) im EG
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellergeschoß mit 24 m² Raum und voll ausgestattetem Bad mit WC

DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist äußerst **hochwertig** ausgestattet:

- Schöne Parkett- und Fliesenböden
- Feinsteinzeug im Außenbereich
- Balter Video-Türsprechanlage
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumthermostaten, gespeist durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- DANA Türen, Eingangstüre Widerstandsklasse 3
- Internorm 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrischen Raffstores

DIE WOHNUNG

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet Platz für eine Garderobe und erschließt einen praktischen **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss und eines der beiden **Badezimmer**, mit hochwertigen, großformatigen & sehr exklusiven Fliesen, einer bodenebenen Walk-In Dusche und einem WC.

Vom Vorraum betritt man auch die beiden zusätzlichen **Zimmer** zur variablen Nutzung (zB als Kinderzimmer oder Büro) mit ca. 9 m² und ca. 10 m². Das Ende des Ganges öffnet sich zu einem der vielen Highlights dieser schönen Wohnung: Dem **RIESIGEN ca. 39 m² großen Wohn-/Koch-/Essbereich**. Dieser ist durch die vielen, durchdacht positionierten Fenster äußerst hell, sehr gut geschnitten und bietet bereits eine schöne, offene Küche mit Insel, einen Essbereich und eine gemütliche Couch-Ecke.

Ein weiteres Highlight ist sicherlich der riesige **Garten mit Terrasse** (in Summe über 200 m² Außenflächen), wo sich herrliche Sonnenstunden an der frischen Luft verbringen lassen. Die Terrasse ist mit schönen Feinsteinzeugplatten, einem Wasseranschluss, einer Steckdose und Licht schon perfekt ausgestattet.

Vom Wohnzimmer ist über einen Gang - mit Zugang zum Bad und WC - der ca. 16 m² große **Master-Bedroom** mit vorgelagerten Garten zu erreichen. Das **Badezimmer** verfügt über eine Walk-In Dusche und ein großes Waschbecken. Das zweite stille Örtchen wird Sie zum Jubeln bringen, denn es handelt sich hier um ein spezielles Roca Inspira In-Wash **Dusch-WC** mit Fernbedienung, temperiertem Fön, LED-Beleuchtung und Absenkautomatik. Anhand dieses kleinen Details sehen Sie die Liebe, die in die Planung dieser besonderen Wohnung gesteckt wurde sowie die Hochwertigkeit der gesamten Ausstattung.

Ein oder zwei **Garagenstellplätze** (mit Leerverrohrung für einen Stromanschluss bei Bedarf für ein E-Auto) kann für **jeweils € 25.000,- optional** dazuerworben werden!

DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt besteht aus einem hochwertigen und optisch sehr ansprechenden, modernen Wohngebäude und ist durch die geringe Anzahl von nur 6 exklusiven Wohnungen sehr privat.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

- zur Wohnung zugehöriges ca. 1 m² großes Kellerabteil

- PV-Anlage auf dem Dach
- Fahrradraum
- Aufzug

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung befindet sich im schönen, beliebten Floridsdorf.

Durch die **Nähe zur Brünner Straße** sind Sie mit dem Auto bestens angebunden und auch öffentlich in Windeseile in allen Teilen der City. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** halten direkt vor der Haustüre und bringen Sie in **nur 10 Minuten zur S+U Floridsdorf** mit U6-Anbindung und zahlreichen Straßenbahn- und Zugverbindungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <525m

Apotheke <350m

Klinik <1.525m
Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.375m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <575m
Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <2.550m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.125m
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap