

TRAUMHAFTE MAISONETTE MIT GARTEN/TERRASSE IN ZENTRALER RUHELAGE



Objektnummer: 6328

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1997
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,07 m ²
Nutzfläche:	94,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	258,19 €
USt.:	25,82 €

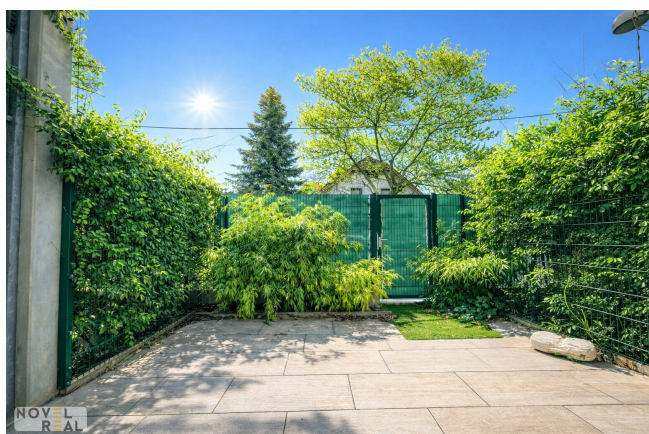
Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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





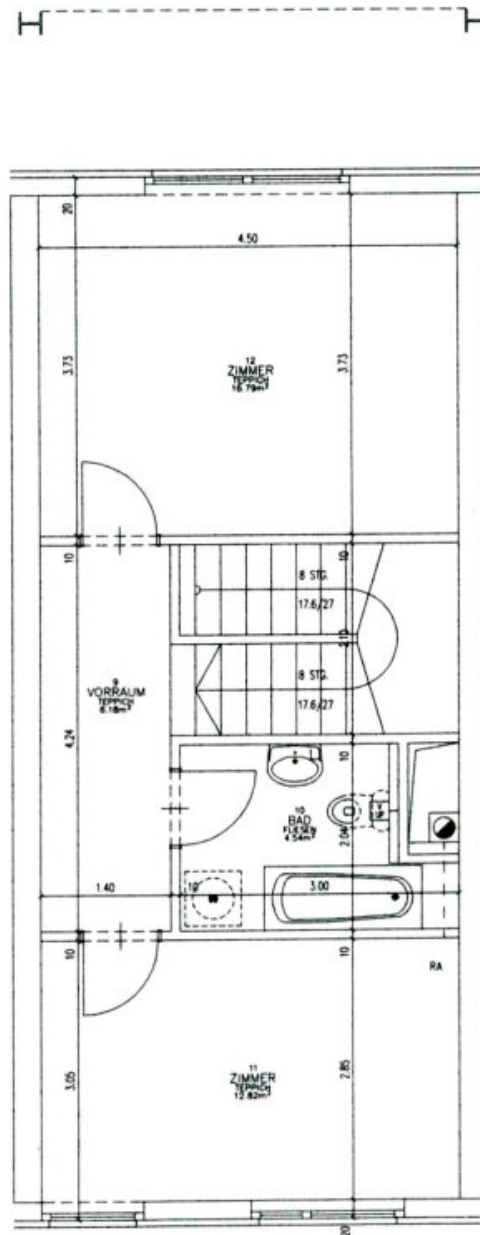
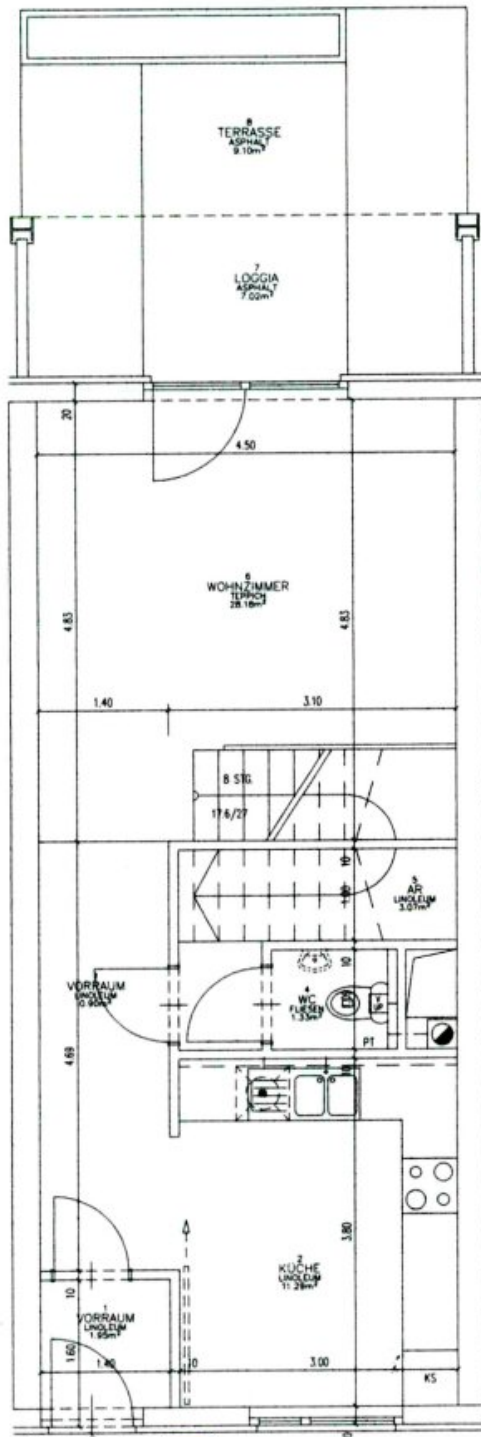
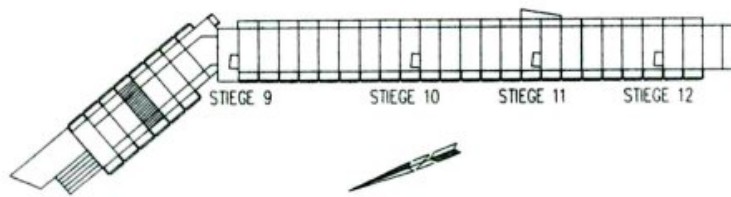












W37
TYP C1
M 1:50

WOHNFLÄCHE	87.05m ²
LOGGIA	7.02m ²
	94.07m ²
TERRASSE	9.10m ²

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Maisonettewohnung** vereint Großzügigkeit, Ruhe und urbanen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnanlagen Floridsdorfs. Auf zwei harmonisch miteinander verbundenen Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das durch helle Räume, klare Architektur und einen privaten Außenbereich überzeugt. Der **direkte Zugang zur eigenen, sightgeschützten, umzäunten Freifläche mit rund 19 m²** (bestehend aus Loggia, Terrasse/Garten) schafft einen idealen Rückzugsort mit angenehmem Grünblick.

Die Lage in der renommierten **"Frauen-Werk-Stadt"** zeichnet sich durch ein durchdachtes, autofreies Wohnkonzept aus. Das familienfreundliche Quartier bietet weitläufige Grünflächen, kurze Wege sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 88 m² (exklusive Loggia und Freiflächen)** und bietet drei Zimmer sowie eine separate, großzügige Küche. Eine **hochwertige Teilmöblierung mit maßgefertigten Einbaumöbeln** in Küche, Bad und Vorraum im Obergeschoss ist bereits vorhanden. Der **optimal geplante Grundriss macht dieses Zuhause zu einem wahren Stauraumwunder** und wird durch ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2 m² ergänzt.

Zwei Garagenplätze können optional zu je € 50,- pro Monat angemietet werden.

Die monatlichen Hausbetriebskosten (inkl. Reparaturrücklage) belaufen sich auf € 383,66.

PERFEKTE RAUMAUFTEILUNG

88 m² Wohnfläche zzgl. ca. 19 m² Freifläche

Erdgeschoss

- ca. 22 m² Wohn-/Essbereich mit Ausgang zu Terrasse und Garten
- ca. 11 m² voll ausgestattete Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich
- Vorraum mit zusätzlichem Stauraumpotenzial
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum unter der Treppe

Freifläche EG - 19 m² Gartenbereich + Vorplatz

- sichtgeschützter, umzäunter Gartenbereich - dzt. mit Steinplatten gestaltet und teilweise überdacht (6 m² Loggia) und mit Gartentor zur Wohnstraße
- zusätzlich kleiner Vorplatz beim Wohnungseingang
- Freifläche im Erdgeschoss: ca. 19 m² Garten- und Terrassenbereich

1. Obergeschoss

- Zwei Zimmer mit ca. 12 m² und ca. 17 m²
- Vorraum mit großem Einbauschränk
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Toilette

(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

Urbanes Wohnen mit hohem Freizeitwert

Nahversorgung & Gesundheit

- Nahversorger wie Billa Plus, Apotheke, Trafik und Post in wenigen Gehminuten erreichbar
- In ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn im Donau Zentrum, am Floridsdorfer Markt oder im Gewerbepark Stadlau
- Gastronomie, Ärzte, Kindergärten und Polizei direkt im Wohnquartier
- Sehr gute Anbindung an die Klinik Floridsdorf sowie das Donauespital

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien 25, 26, 27 sowie Buslinie 27A in fußläufiger Entfernung
- In ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn zu U1 Kagraner Platz, U6 sowie S-Bahnen und Regionalzügen (Bahnhof Floridsdorf)
- Ca. 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Wiener Innenstadt
- Ca. 50 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat

Freizeit & Erholung

- Alte Donau fußläufig erreichbar – ideal für Spaziergänge, Schwimmen und Radfahren
- Floridsdorfer Bad in ca. 10 Minuten mit der Straßenbahn
- Zahlreiche Parks, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Ca. 15 Autominuten zum Golfclub und Sportcenter Marco Polo
- Gemeinschaftsgärten, Spielplatz und großzügige Grünflächen im Wohnareal

Bildung & Betreuung

- Kindergärten direkt im Quartier
- Vielfältige Schulen und Betreuungseinrichtungen im nahen Umfeld
- Veterinärmedizinische Universität Wien fußläufig erreichbar

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns

dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins oder etwaige Rückfragen kontaktieren Sie bitte Frau **Ulrike Krempf TELEFONISCH unter +43 664 4264022. BESICHTIGUNGEN SIND AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH !**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap