

**Dachgeschoss mit Blick zur Alten Donau
inkl. Garagenplatz**



Objektnummer: 1701

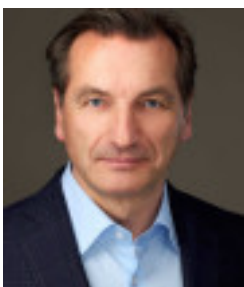
Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,10 m ²
Nutzfläche:	93,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	759.000,00 €
Provisionsangabe:	

27.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien







KI-bearbeitet











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese traumhafte Wohnung im Dachgeschoss eines stylischen und modernen Neubaus bei der Alten Donau bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Die 87m² verteilen sich auf eine großzügige und sonnige Wohnküche mit rd. 35m² und Südterrasse, zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Fenster und Nebenräume. Diese wunderschöne Dachwohnung bietet Ihnen außerdem noch ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Ein wunderbarer ruhiger, urbaner Rückzugsort von der Großstadtheftik – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und einem einladenden Ambiente.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen nicht nur frische, unberührte Räume, sondern auch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume sofort zu verwirklichen. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen nicht nur Freiraum im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Blick.

Die Wohnung verfügt über eine sehr hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Erdwärme/ Tiefenbohrung
- Hochwertige Parkettböden
- Luxusbad mit Fenster
- Moderne Feinsteinfliesen
- Design Armaturen
- Elektrische Außenbeschattung
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung
- Kunststoff-Alu-Fenster/ 3-fach verglast

Ein Tiefgaragenplatz mit E-Lademöglichkeit ist im Kaufpreis enthalten.

Genießen Sie das vielfältige Freizeitangebot an der Alten Donau - ausgedehnte Spaziergänge, Radfahren, Joggen, Schwimmen, Tennis, uvm.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist gegeben, mit Bus 33A, U-Bahn U1, U6 und Straßenbahnen 25, 26 sind Sie in 30 Minuten am Stephansplatz oder erreichen mühelos Ihre Ziele in der Umgebung.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie stets gut versorgt sind.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität und ist ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben schätzen und gleichzeitig Wert auf ein gemütliches Zuhause legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap