

8., Luxus Charme Eleganz Design Blick



Objektnummer: 160818-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianigasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,95 m²
Nutzfläche:	259,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	46,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	393,62 €
USt.:	39,36 €

Ihr Ansprechpartner

Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 4115229
H +43 664 4115229
F +43 1 96 18 101

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





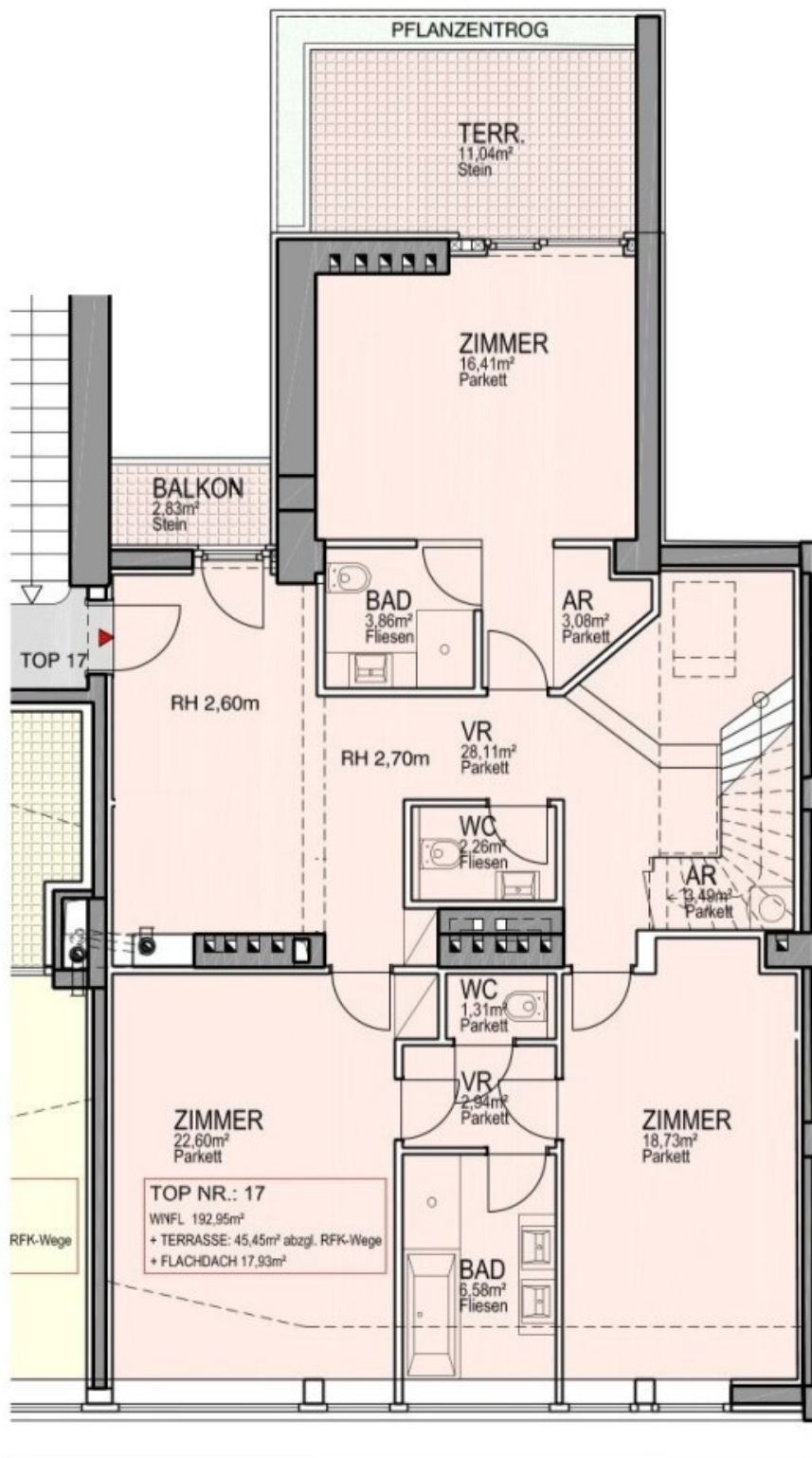


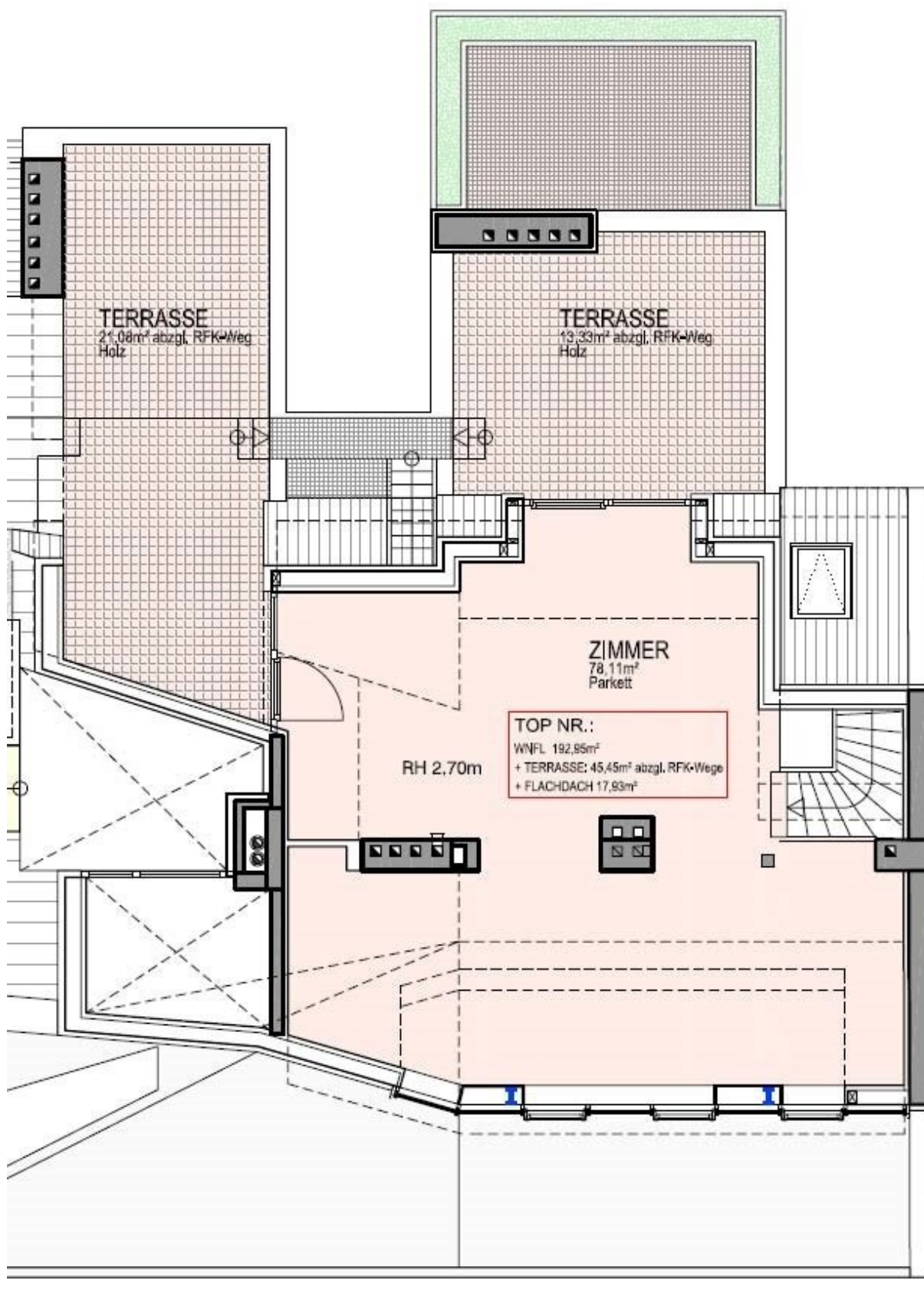












Objektbeschreibung

1080, FLORIANIGASSE

Diese penthouseartige Dachwohnung ist wie ein Haus auf dem Haus mit Wienblick und zeichnet sich durch Wohnlichkeit, als auch Design aus.

Aufteilung:

Beide Wohnebenen (Maisonette) haben eine **Gesamtfläche von 192,95 m², plus Terrassen gesamt 45,45m², Balkon 2,83m², Flachdach mit 17,93m² (3.Ebene)**

Untere Wohnebene: Eingangsbereich mit Balkon und neuen Garderobeschränken, Masterbedroom mit Bad und Terrasse, weitere 2 Schlafzimmer, weitere 2 Toiletten, Bad mit Wanne und Dusche, sowie Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (untere Ebene fast ohne Schrägen!)

Obere Wohnebene: Wohnraum mit 78,11m², neue Amerikanische Küche mit sehr hochwertigen Küchenzeilen beidseitig inkl. aller Geräte neu, Essbereich und Terrassenlandschaft mit 45,45m²

Überdach: Flachdach mit 17,93 m²

Ausstattung:

Die Wohnung wird geheizt über eine Luftwärmepumpe, verfügt im hochwertigen Parkettboden über eine Heiz- / Kühlanlage, die sowohl als Fußbodenheizung und im Sommer auch zur Raumkühlung dient, als zusätzliche Option sind Klimageräte vorhanden. Die Fenster verfügen entweder über Jalousien oder nordseitig über eine die Sonne abweisende Beschichtung.

Die Wohnung wurde jetzt wieder liebevoll in Topzustand gebracht.

Lage:

Eher ruhige Wohnlage mit allerbesten Infrastruktur! Alle Supermärkte und anderen Geschäfte in unmittelbarer Nähe, sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, Restaurants, Schulen, Kindergärten, verschiedene Parks und Kinderspielplätze leicht zu erreichen.

Konditionen:

Kaufpreis € 1.990.000,-- Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage € 868,-- mtl.

Weitere Details auch unter: **www.floriani57.at**

Bei Interesse werden gern weitere Bilder zugesendet und freue ich mich, Ihnen diese wirklich besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Nicoletta Sutter [+ 43 664/ 411 522 9](tel:+436644115229) sutter@ticon.cc

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap