

**FLORALIVING - SMARTE Anlegerwohnung |
Energieeffizientes Heizsystem | Ziegelmassive Bauweise |
Naturnah Wohnen - Urban Leben Nähe Blumengärten
Hirschstetten**



Objektnummer: 7005/276

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,89 m ²
Nutzfläche:	44,89 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	234.628,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien







VON FOEST
IMMOBILIEN INVESTMENTS

Moderne
BÄDEZIMMER

Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen oder Badewannen ausgestattet. Die Auswahl an modernen Fliesen rundet das exklusive Design ab.



VON FOEST
IMMOBILIEN INVESTMENTS

TOP 1.09

44,89 m²
Wohnnutzfläche

4,96 m²

Loggia

1.OBERGESCHOSS
HAUS 1

Lage



Objektbeschreibung

FLORALIVING - SMARTE Anlegerwohnung | Energieeffizientes Heizsystem | Ziegelmassive Bauweise | Naturnah Wohnen - Urban Leben Nähe Blumengärten Hirschstetten

Unweit des malerischen Blumengartens Hirschstetten, entsteht das exklusive Neubauprojekt „FloraLiving“, das höchsten Wohnkomfort bietet. Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 33 entstehenden Wohneinheiten bieten. Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern, welche ideal von Singles sowie von Pärchen oder kleinen bis mittleren Familien genutzt werden können.

Balkon-Wohnung Top 1.09

Diese smarte Balkon-Wohnung eignet sich aufgrund der hervorragenden, zentralen Lage sowie des perfekt durchdachten Grundrisskonzeptes ideal als Anlage-Wohnung.

Die Wohnung Top 1.09 bietet eine gemütliche Wohnlösung für Bewohner, die einen smarten und effizienten Wohnraum schätzen. Der Wohnbereich ist optimal gestaltet und strahlt dank seiner großzügigen Fensterfronten und der geschickten Lichtplanung eine einladende Wärme aus. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Das stilvolle Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine Oase der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag. Das Raumangebot dieser Wohnung ist durchdacht und funktional gestaltet, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die gemütliche Loggia, hier können Sie in privater Atmosphäre die Ruhe genießen, im Freien frühstücken oder einfach nur die Abendsonne genießen. Diese idyllische Oase bietet einen Rückzugsort vom hektischen Treiben der Stadt und lädt dazu ein, Momente der Ruhe und Gelassenheit zu erleben.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner, die auf der Suche nach einem smarten Wohnraum sind, der Komfort und Funktionalität vereint.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Das helle Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick in den

Garten. Der hochwertige Parkettboden und die geschmackvolle Beleuchtung verleihen dem Raum ein behagliches Ambiente.

- **Schlafzimmer:** Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und garantiert für Komfort und Entspannung.
- **Badezimmer:** Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne oder Dusche, moderne Sanitärausstattung und ausreichend Platz für eine Waschmaschine.
- **Loggia:** Die gemütliche Loggia bietet Ihnen Raum um in privater Atmosphäre die Ruhe zu genießen, im Freien zu frühstücken oder einfach nur die Abendsonne zu genießen.

Der Anlegerpreis für diese Wohnung beträgt EUR 207.636,- Netto

Die Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone
- Großzügige Fensterflächen in allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Design-Bäder mit Markenarmaturen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Energieeffizientes Heizungssystem
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster

- Außenjalousien und moderne Lichtinstallationen
- Kellerabteil inklusive
- Barrierefreier Zugang durch einen Aufzug
- Tiefgarage, Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen
- E-Ladestation bei TG-Stellplätzen kann auf Wunsch installiert werden
- Tiefgaragenstellplatz kann um EUR 28.000,- zum Endverbraucherpreis oder um EUR 25.000,- zum Anlegerpreis erworben werden.

Modernes Design

Die Grundrisse sind modern und funktional gestaltet, um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen für Singles oder Paare bis hin zu geräumigen 4-Zimmer-Familienwohnungen wird eine Vielzahl an Optionen geboten, die alle den höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht werden.

Private Ruheoase

Die großzügigen Außenbereiche in Form von Balkonen, Terrassen und Eigengärten laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und bieten einen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Pure Lebensqualität

Jede Wohnung wird hochwertig ausgestattet und überzeugt durch ein stilvolles Design. Die Grundrisse sind modern und funktional gestaltet, um eine optimale Raumnutzung und viel Tageslicht zu gewährleisten. Hochwertige Materialien und modernste Technik sorgen für ein exklusives Wohnambiente. Große Fensterflächen, Fußbodenheizung, elegante Parkettböden und Design-Bäder mit Markenarmaturen sind nur einige der vielen Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Wohnkomfort und

naturnaher Schönheit verzaubern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause – einen Ort, an dem Sie wirklich leben und aufblühen können.

Ein Ort der Harmonie

Entdecken Sie das einzigartige Gestaltungskonzept des Neubauprojektes “FloraLiving” – hier vereint sich moderne Architektur mit anspruchsvollen Wohnkomfort zu einem unvergleichlichen Wohnerlebnis. Erleben Sie die Harmonie von innovativem Design und hochwertigen Materialien, welche eine außergewöhnliche Wohnqualität schaffen.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap