

Familienparadies in Wien: Gepflegtes 4-Zimmer-Townhouse mit Garten und Terrasse!



Objektnummer: 84847

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldine-Padaurek-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,53 m ²
Keller:	3,30 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	200,34 €
USt.:	21,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek



Mitglied des
immobilienring.at

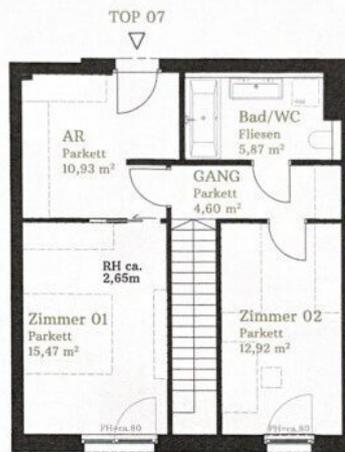
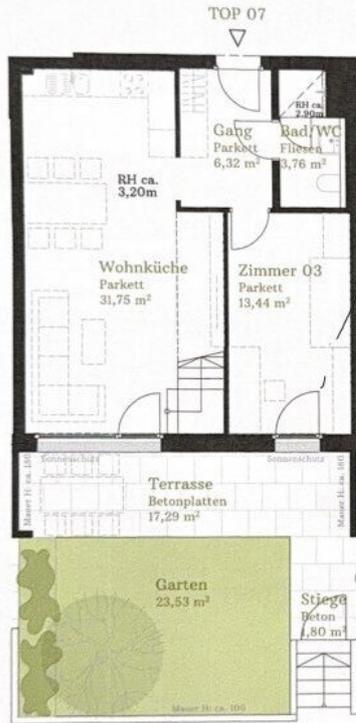








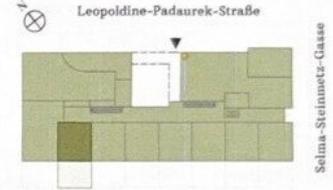
1:100



1. Obergeschoß

Poldine am Park.

Leopoldine-Padaurek-Straße 17, 1210 Wien



Poldine Top 07 EG - 1.OG

Zimmeranzahl 4

Erdgeschoß	
Gang	6,32 m ²
Wohnküche	31,75 m ²
Zimmer O3	13,44 m ²
Bad/WC	3,76 m ²

1. Obergeschoß	
Gang	4,60 m ²
Abstellraum	10,93 m ²
Zimmer O1	15,47 m ²
Zimmer O2	12,92 m ²
Bad/WC	5,87 m ²

Wohnräume gesamt 105,06 m²

Terrasse	17,29 m ²
Stiege	1,80 m ²
Garten	23,53 m ²
Kellerabteil	3,30 m ²

Stand 28.04.2021
www.poldineampark.wien | www.are.at
Poldine am Park ist ein Projekt der

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE



Die gestalterische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Maßierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Maßierungsversuch und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrags. | Die Raum- und Wohnzusammenhänge, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Zusätzliche Informationen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroanrichtungen, abgeh. Decken sowie Putzarten sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbauelementen sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauführung - infolge Behälteranfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1210 Wien!

Diese beeindruckende und gepflegte Wohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt und ist der perfekte Rückzugsort für Familien sowie für alle, die das urbane Leben schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 105,06 m² erstreckt sich diese charmante 4-Zimmerwohnung, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bietet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich optimal genutzt werden kann und die Raumhöhe der Erdgeschoßetage von 3,20 Meter verleiht diesem Townhouse eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Die offene Wohnküche ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf lassen und gemeinsam unvergessliche Momente schaffen. Die moderne Ausstattung, einschließlich einer hochwertigen Fußbodenheizung, sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die stilvollen Fliesen und das edle Parkett den Räumen eine besondere Eleganz verleihen.

Genießen Sie die frische Luft und die Natur in Ihrem eigenen Garten, der Ihnen zusätzlich zur Terrasse einen herrlichen Rückzugsort im Freien bietet. Ob für entspannende Stunden mit einem guten Buch oder für gesellige Grillabende – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz. Mit zwei Badezimmern und zwei WCs wird der Komfort in dieser Wohnung großgeschrieben.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Heizung- und Warmwasserversorgung über Fernwärme (in der Küche UT-Speicher unter der Spüle)
- SAT-Anlage
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Fliegengitter bei allen Fenstern
- Großzügige Badewanne und bodenebene Dusche
- Handtuchtrockner im Badezimmer
- Wohnungseingangstür als Sicherheitstüre (RC 3)

Die Wohnanlage "Am Park"

Bäume, Sträucher, Blumen und Vogelgezwitscher. Natur liegt in der Luft. Mittendrin einer der modernsten und nachhaltigsten Wohnparks Wiens. Auf den ehemaligen Siemensgründen im schönen Floridsdorf herrscht fast schon ein ländliches Idyll. Wohnen, Erholung, Arbeit und Freizeit finden hier an ein und demselben Ort statt. Die Devise heißt: mehr Natur, mehr Community und mehr Lebensqualität. Viel Grün beruhigt und bringt das Gemüt zum Aufblühen.

Die Parklandschaft wird auf 8,2 Hektar großer Fläche angeboten und wird als Treffpunkt sowohl für Jung als auch Alt genutzt. Gemeinschaftsflächen, Plätze zum Träumen, Spielecken und vieles mehr macht Wohnen „Am Park“ einfach einzigartig. Sanfte Hügel grenzen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche des Parks voneinander ab. Auf den zahlreichen Wegen zum Spazieren, Laufen und Radfahren lässt sich immer wieder Neues erkunden.

Neben den vielen gemeinsamen Outdoor-Flächen, stehen den BewohnerInnen der gesamten Anlage auch jede Menge Gemeinschaftsräume zur Verfügung, wie z.B.:

- Dachterrasse mit Grillstation im 3. OG und angeschlossenen Gemeinschaftsraum mit ausgestatteter Küche
- Waschküche
- eine anmietbare Gästewohnung

Der Kaufpreis von 599.000,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Wohnung in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Stellplatz muss um zusätzliche 25.000 € gekauft werden.

3% Kundenprovision

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m



Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.