

Moderne 3-Zimmer Terrassenwohnung



Objektnummer: 960/72370
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	137,78 €
USt.:	13,78 €
Provisionsangabe:	

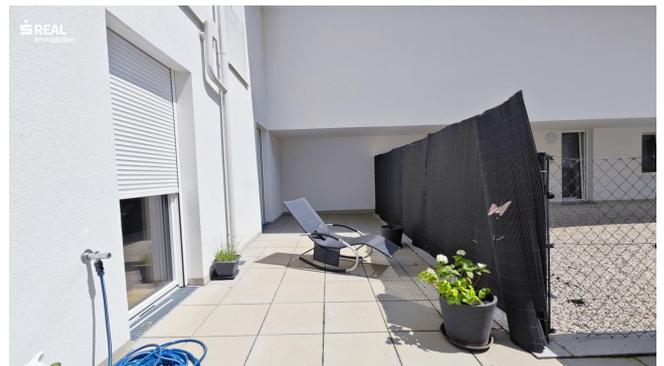
17.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



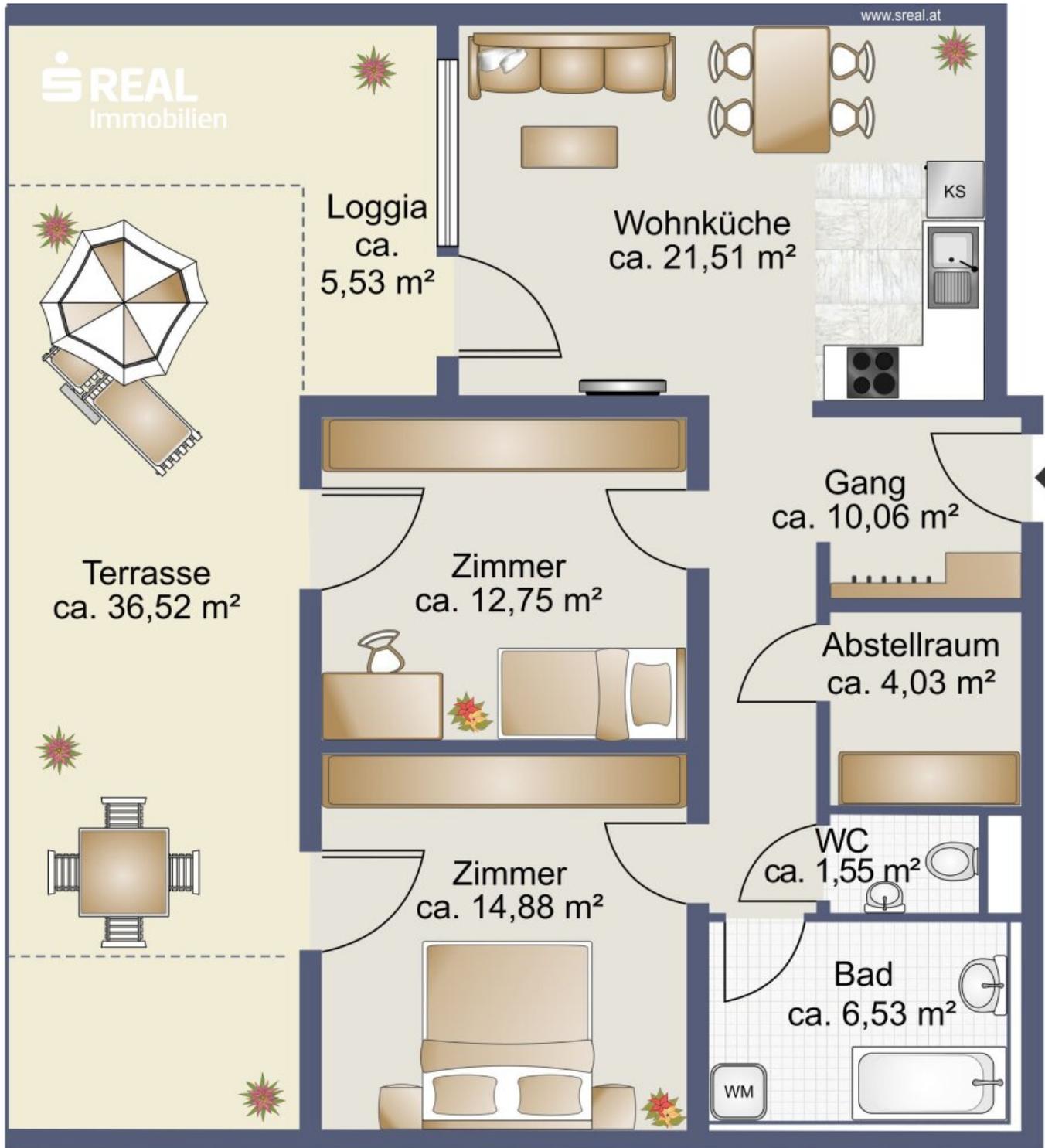




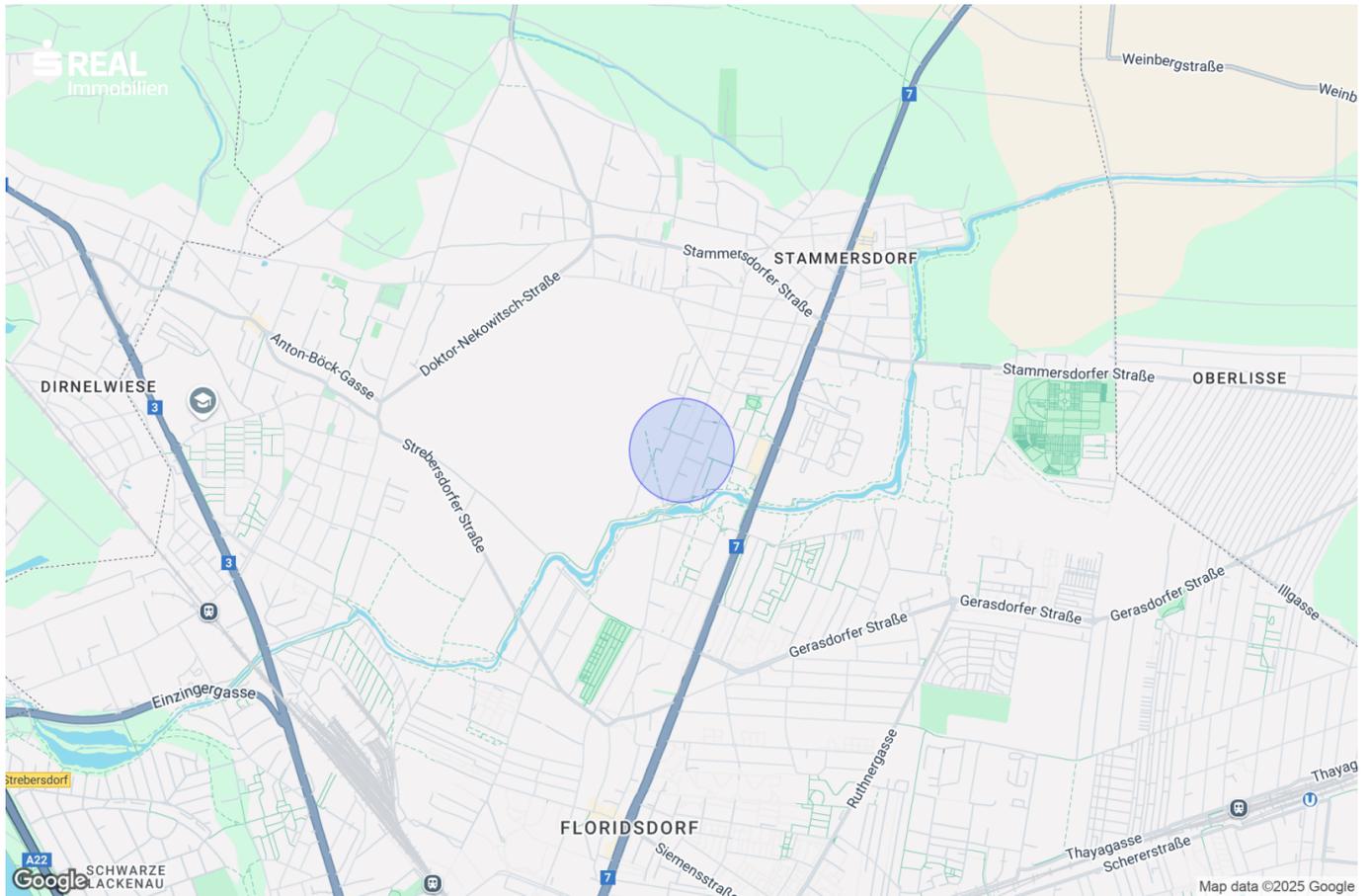








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ruhige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in begehrter Lage von **Stammersdorf (1210 Wien)**. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertig errichteten Neubau, der erst im Jahr **2023 fertiggestellt** wurde. Sie wurde nur kurz bewohnt und präsentiert sich daher in einem **neuwertigen Zustand** mit dem Charakter eines Erstbezugs.

Die Highlights im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 71,31 m², Loggia 5,53 m², Terrasse 36,52 m²
- **3 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- **Großzügige Terrasse** mit Zugang zur Grünfläche – ideal zur Entspannung im Freien
- **Moderne Ausstattung** mit Fußbodenheizung, hochwertigen Böden und Sanitäreinrichtung
- **Barrierefreier Zugang** & Lift im Haus
- **Tiefgaragenplatz INKLUDIERT!**
- **Hervorragende Anbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel in Geknähe, rasch in der Wiener Innenstadt
- **Ruhige Wohngegend** in grüner Umgebung – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende

Highlights der Wohnanlage

- **Lage:** 1210 Wien, Maximilian-Reich-Weg 4
- **Projekt:** 65 Eigentums- & Vorsorgewohnungen

Ausstattung & Komfort

- **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen, Wärme über Fernwärme Wien
- **Hochwertiger Parkettboden** (Eiche), großformatige Fliesen von IMOLA

- **Sanitärausstattung:** LAUFEN & KLUDI Markenprodukte, Bad oder Dusche
- **Fenster:** Kunststoff-Alu mit Schallschutzverglasung & manuellem Sonnenschutz
- **Wohnungseingangstüren:** Einbruchshemmend (RC2), Schallschutz geprüft

Technik & Infrastruktur

- **Moderne Elektroinstallation**, inkl. TV/Datenanschluss & Medienverteiler
- **Mechanische Entlüftung** in Bad/WC
- **Frostsichere Außenarmatur**
- **Kellerabteile, Fahrrad- & Kinderwagenräume**, Müllraum im EG
- **Öffis:** Straßenbahnen 30, 31; Buslinie 30A, Ausbau U6 geplant

Außenanlagen

- **Eigengärten**, Kinderspielplatz & Grünflächen
- **Hochwertige Beläge** (Betonplatten, Pflaster)

Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort, Ruhelage** und **gute Infrastruktur** – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

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.