

***** IHR NEUES ZUHAUSE WARTET *****



Objektnummer: 650

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,18 m ²
Nutzfläche:	112,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	72,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	634.570,00 €
Betriebskosten:	299,37 €

Ihr Ansprechpartner

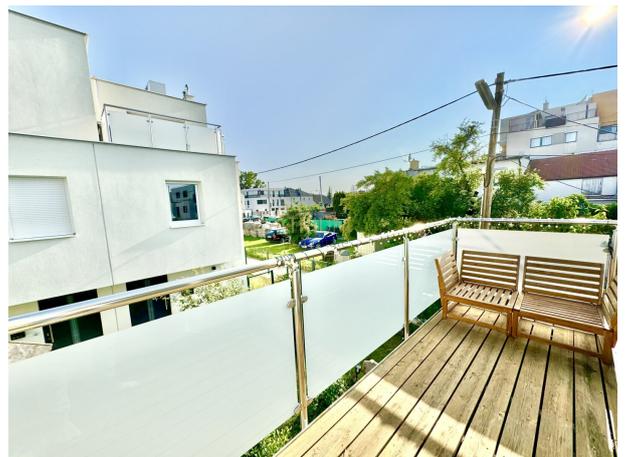


Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

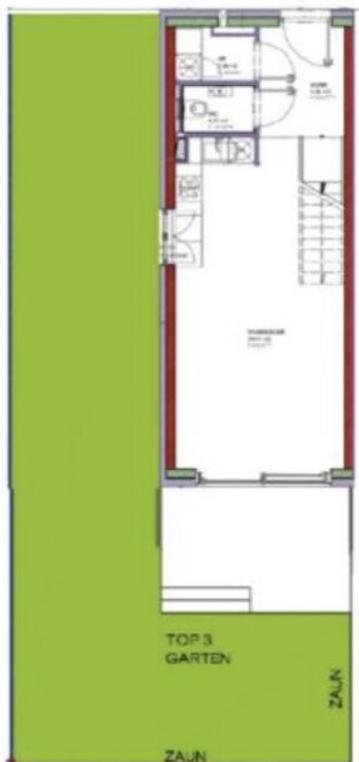
T 013912230
H +43 677 61510 881











EG



OG

DG

Top 3 103,18 m²

ERDGESCHOSS

Vorraum	5,19 m ²
Technik	2,21 m ²
WC	1,47 m ²
Wohnküche	29,28 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Garten	72,47 m ²

OBERGESCHOSS

Gang	8,80 m ²
Bad	7,73 m ²
WC	1,43 m ²
Zimmer	12,49 m ²
Zimmer	11,35 m ²
Balkon	6,41 m ²

DACHGESCHOSS

Gang	4,44 m ²
Zimmer	13,52 m ²
Bod	5,27 m ²
Terrasse	4,78 m ²
Terrasse	13,58 m ²

Flächenabwicklung

Nr.	Typ	Bezeichnung	Fläche	Wand	Decke	Grund
1	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
2	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
3	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
4	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
5	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
6	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
7	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
8	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
9	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
10	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
11	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
12	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
13	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
14	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
15	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
16	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
17	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
18	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
19	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
20	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
21	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
22	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
23	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
24	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
25	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
26	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
27	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000
28	Wand	Wand	1000	1000	1000	1000
29	Decke	Decke	1000	1000	1000	1000
30	Grund	Grund	1000	1000	1000	1000

ALLGEMEIN

PROJEKT: NEUBAU DOPPELHAUS MIT ANNEBUNG 10 KAMMERSTÜCKEN
 STANDORT: ...
 VERFAHREN: ...
 DATUM: ...

AUSWECHSLUNGSPLAN

GRUNDLAGE 1 AUSWECHSLUNG v. 24.07.2019

PROJEKT: NEUBAU DOPPELHAUS MIT ANNEBUNG 10 KAMMERSTÜCKEN
 STANDORT: ...
 VERFAHREN: ...
 DATUM: ...

Objektbeschreibung

? Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause!

Diese **moderne Doppelhaushälfte**, erbaut im Jahr 2019, bietet mit **103,18 m² Nutzfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und eine **zentrale Lage mit Lebensqualität**. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur ?, sind hervorragend öffentlich angebunden ? und profitieren von einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung – ideal für alle, die **Alltagstauglichkeit, Komfort und Ruhe** verbinden möchten.

Durch die clevere Raumaufteilung auf mehreren Ebenen sowie zwei Tageslichtbädern bietet das Haus **sowohl Nähe als auch Rückzugsmöglichkeiten** – optimal für Familien mit Kleinkindern, mit Teenagern oder Paare in unterschiedlichen Lebensphasen.

? Highlights auf einen Blick:

? 4 helle Zimmer – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum

?? Offene Wohnküche – der perfekte Treffpunkt für Familie & Freunde

? 2 sonnige Süd-Außenflächen – **Gartenterrasse & Balkon im 1. OG**

? Zusätzliche Terrasse im 2. OG – **nordseitig**, ideal im Hochsommer

? **2 Tageslichtbäder mit Dusche**, eines davon zusätzlich mit Badewanne

? **WC auf jeder Wohnebene** – praktisch für den Familienalltag

? Fußbodenheizung – wohlige Wärme im gesamten Haus

? Hochwertiger Parkett & Fliesen – pflegeleicht, stilvoll und zeitlos

?? Luftwärmepumpe – energieeffizient, nachhaltig und kostensparend

? Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade & Rollläden – top Energiewerte

? Lagebeschreibung:

Diese Liegenschaft punktet mit einer **zentralen Lage im Grünen**:

Sie erreichen in wenigen Gehminuten **mehrere Supermärkte** (Hofer, Lidl, Spar, Penny), **Apotheken, Banken, Tankstellen** sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die **exzellente Verkehrsanbindung** via Auto, Bus und Bahn macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Für Freizeit & Erholung stehen zahlreiche Rad- und Spazierwege, Parks, die **Klinik Floridsdorf**, traditionelle **Buschenschänken** sowie gemütliche **Cafés und Restaurants** zur Verfügung.

? **Fazit:**

Ob als **stilvolles Familiennest, modernes Paar-Domizil** oder **zukunftssichere Investition** – dieses Haus überzeugt mit **Flexibilität, Qualität und Lage**.

Neugierig geworden?

Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

? Herr Lukac steht Ihnen gerne unter +43 699 11005309 für Fragen zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap