

**Hochwertig ausgestattete, helle 4/5-Zimmer  
Traumwohnung | riesiger Garten | Baujahr 2022 |  
Eigengrund**



**Objektnummer: 410**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carabelligasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	174,00 m²
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13



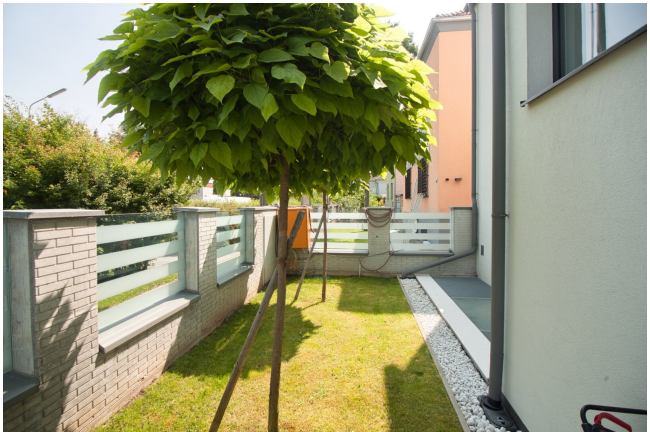










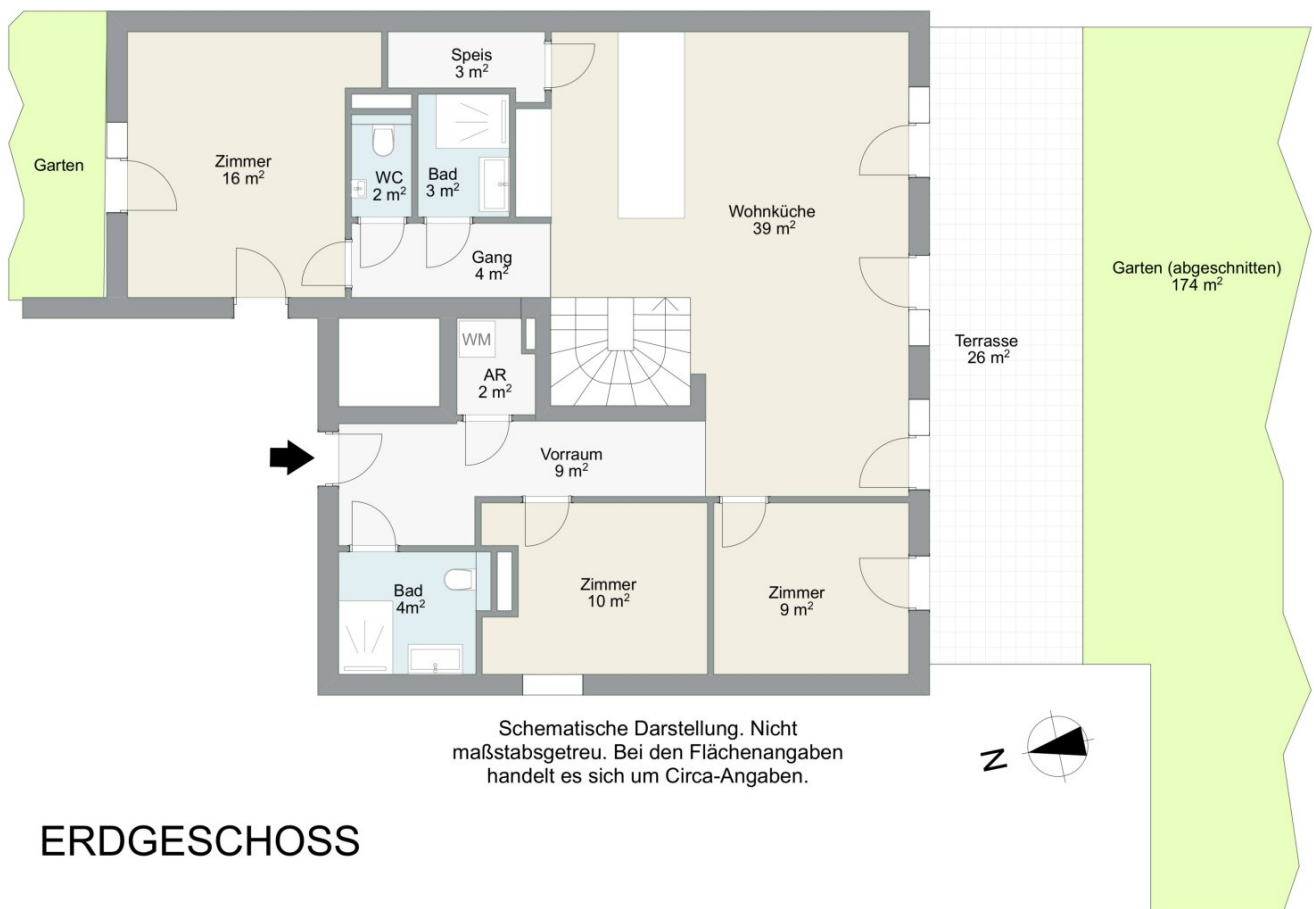




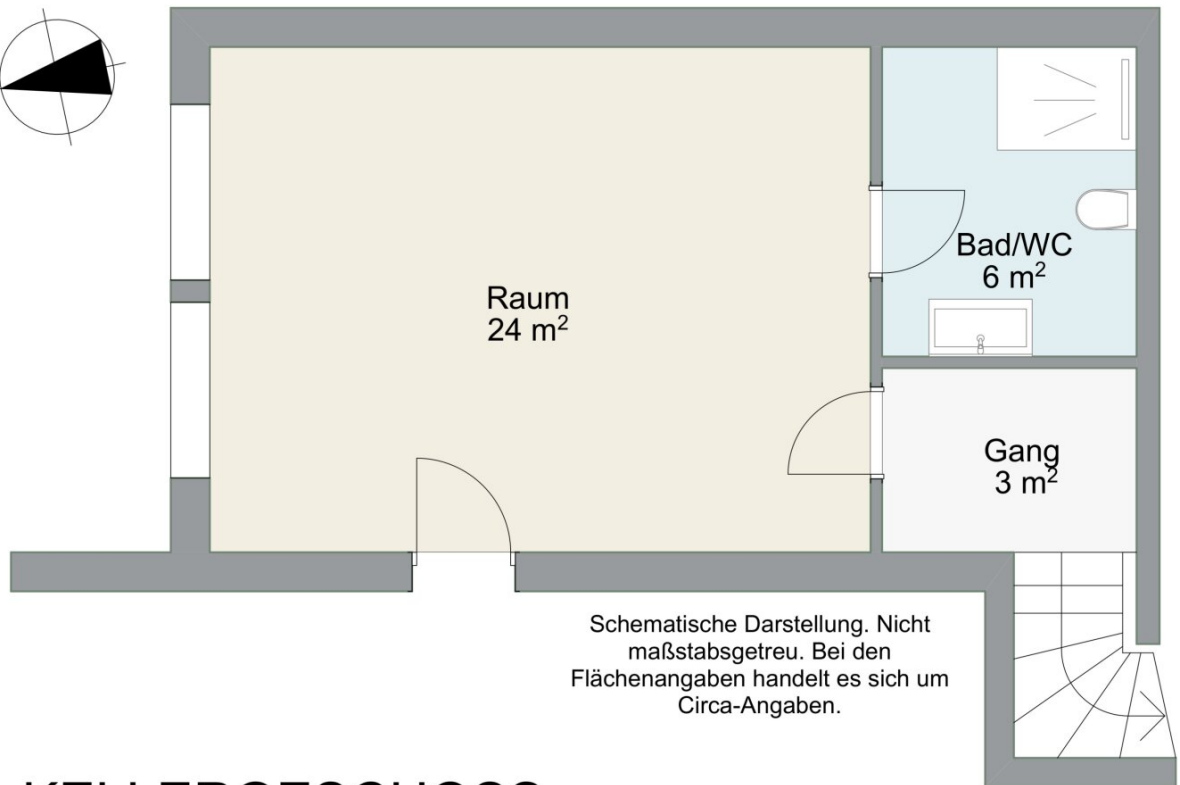
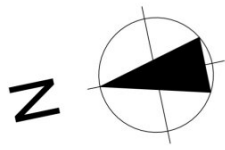












## KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gartenwohnung ab sofort zum KAUF an:**

**2022 auf Eigengrund erbaut, mit sehr hochwertiger Ausstattung und hellen 4 oder 5-Zimmer mit großem Garten. In absoluter Liebe zum Detail ausgeführt**

### **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser neuen und wunderschönen, besonders hochwertig ausgestatteten und mit viel Liebe zum Detail geplanten Gartenwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im schönen Floridsdorf.

### **DIE ECKDATEN**

- 4-5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit Lift in die Garage
- ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß
- ca. 33 m<sup>2</sup> Fläche im Kellergeschoß
- riesiger Wohnbereich mit schöner, offener Küche & einem Essbereich
- hochwertige Küche mit Steinplatte und Speis
- zwei, voll ausgestattete Bäder mit bodenebenen WALK-IN Duschen im EG
- separates WC
- riesige Terrasse mit ca. 26 m<sup>2</sup>



- riesiger Garten mit ca. 174 m<sup>2</sup>
- großer Master-Bedroom mit nordseitigem Gartenausgang
- 2 gut geschnittene, zusätzliche Zimmer (9 & 10 m<sup>2</sup>) im EG
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellergeschoss mit 24 m<sup>2</sup> Raum und voll ausgestattetem Bad mit WC

## DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist äußerst **hochwertig** ausgestattet:

- Schöne Parkett- und Fliesenböden
- Feinsteinzeug im Außenbereich
- Balter Video-Türsprechanlage
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumthermostaten, gespeist durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- DANA Türen, Eingangstüre Widerstandsklasse 3
- Internorm 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrischen Raffstores

## DIE WOHNUNG

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet Platz für eine Garderobe und erschließt einen praktischen **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss und eines der beiden **Badezimmer**, mit hochwertigen, großformatigen & sehr exklusiven Fliesen, einer bodenebenen Walk-In Dusche und einem WC.

Vom Vorraum betritt man auch die beiden zusätzlichen **Zimmer** zur variablen Nutzung (zB als Kinderzimmer oder Büro) mit ca. 9 m<sup>2</sup> und ca. 10 m<sup>2</sup>. Das Ende des Ganges öffnet sich zu einem der vielen Highlights dieser schönen Wohnung: Dem **RIESIGEN ca. 39 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Koch-/Essbereich**. Dieser ist durch die vielen, durchdacht positionierten Fenster äußerst hell, sehr gut geschnitten und bietet bereits eine schöne, offene Küche mit Insel, einen Essbereich und eine gemütliche Couch-Ecke.

Ein weiteres Highlight ist sicherlich der riesige **Garten mit Terrasse** (in Summe über 200 m<sup>2</sup> Außenflächen), wo sich herrliche Sonnenstunden an der frischen Luft verbringen lassen. Die Terrasse ist mit schönen Feinsteinzeugplatten, einem Wasseranschluss, einer Steckdose und Licht schon perfekt ausgestattet.

Vom Wohnzimmer ist über einen Gang - mit Zugang zum Bad und WC - der ca. 16 m<sup>2</sup> große **Master-Bedroom** mit vorgelagerten Garten zu erreichen. Das **Badezimmer** verfügt über eine Walk-In Dusche und ein großes Waschbecken. Das zweite stille Örtchen wird Sie zum Jubeln bringen, denn es handelt sich hier um ein spezielles & nbs**Roca Inspira In-Wash Dusch-WC** mit Fernbedienung, temperiertem Fön, LED-Beleuchtung und Absenkautomatik. Anhand dieses kleinen Details sehen Sie die Liebe, die in die Planung dieser besonderen Wohnung gesteckt wurde sowie die Hochwertigkeit der gesamten Ausstattung.

Ein oder zwei **Garagenstellplätze** (mit Leerverrohrung für einen Stromanschluss bei Bedarf für ein E-Auto) kann für **jeweils € 25.000,-** optional dazuerworben werden!

## DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt besteht aus einem hochwertigen und optisch sehr ansprechenden, modernen Wohngebäude und ist durch die geringe Anzahl von nur 6 exklusiven Wohnungen sehr privat.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

- zur Wohnung zugehöriges ca. 1 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil



- PV-Anlage auf dem Dach
- Fahrradraum
- Aufzug

## **DIE LAGE**

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung befindet sich im schönen, beliebten Floridsdorf.

Durch die **Nähe zur Brünner Straße** sind Sie mit dem Auto bestens angebunden und auch öffentlich in Windeseile in allen Teilen der City. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** halten direkt vor der Haustüre und bringen Sie in **nur 10 Minuten zur S+U Floridsdorf** mit U6-Anbindung und zahlreichen Straßenbahn- und Zugverbindungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## **INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. 0650/8566764**

**für Rückfragen aller Art zur Verfügung!**

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <350m

Klinik <1.525m  
Krankenhaus <1.550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <2.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <575m  
Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <2.550m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.125m  
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap