

**Dachgeschoss mit Blick zur Alten Donau  
inkl. Garagenplatz**



**Objektnummer: 1701**

**Eine Immobilie von M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steiner**

M<sup>2</sup> STEINER IMMOBILIEN  
Apollogasse 9/17  
1070 Wien







KI-bearbeitet











# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese traumhafte Wohnung im Dachgeschoss eines stylischen und modernen Neubaus bei der Alten Donau bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Die 87m<sup>2</sup> verteilen sich auf eine großzügige und sonnige Wohnküche mit rd. 35m<sup>2</sup> und Südterrasse, zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Fenster und Nebenräume. Diese wunderschöne Dachwohnung bietet Ihnen außerdem noch ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Ein wunderbarer ruhiger, urbaner Rückzugsort von der Großstadtheftik – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und einem einladenden Ambiente.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen nicht nur frische, unberührte Räume, sondern auch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume sofort zu verwirklichen. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen nicht nur Freiraum im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Blick.

Die Wohnung verfügt über eine sehr hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Erdwärme/ Tiefenbohrung
- Hochwertige Parkettböden
- Luxusbad mit Fenster
- Moderne Feinsteinfliesen
- Design Armaturen
- Elektrische Außenbeschattung
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung
- Kunststoff-Alu-Fenster/ 3-fach verglast

Ein Tiefgaragenplatz mit E-Lademöglichkeit kann um € 25.000 extra erworben werden.

Genießen Sie das vielfältige Freizeitangebot an der Alten Donau - ausgedehnte Spaziergänge, Radfahren, Joggen, Schwimmen, Tennis, uvm.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist gegeben, mit Bus 33A, U-Bahn U1, U6 und Straßenbahnen 25, 26 sind Sie in 30 Minuten am Stephansplatz oder erreichen mühelos Ihre Ziele in der Umgebung.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Nähe zur Verfügung, sodass Sie stets gut versorgt sind.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität und ist ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben schätzen und gleichzeitig Wert auf ein gemütliches Zuhause legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap