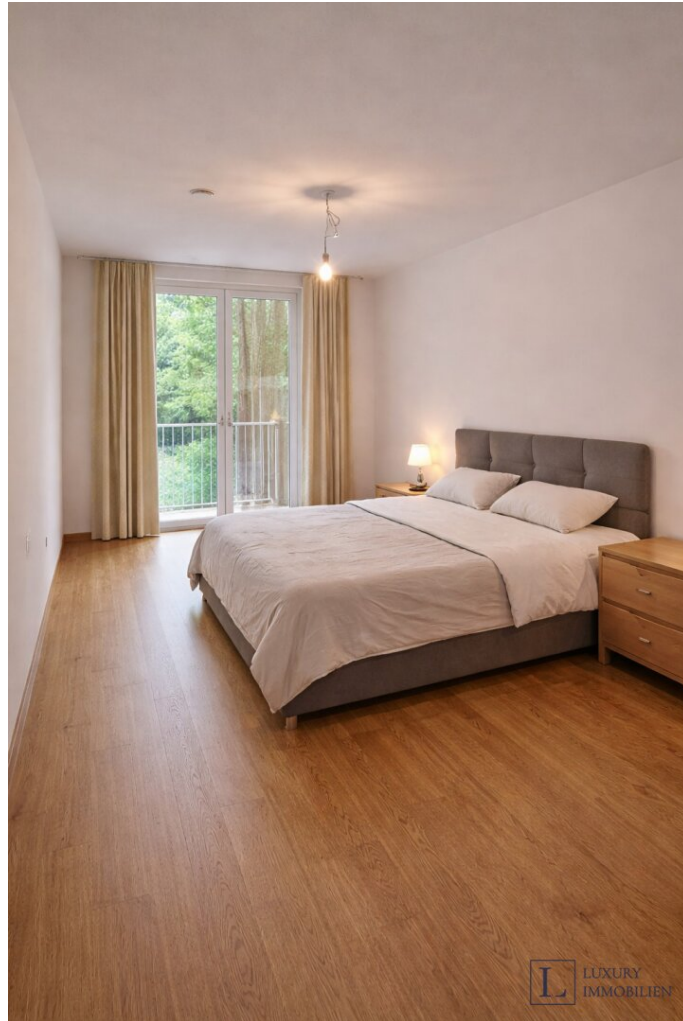


Charmante Wohnung mit Balkon und Blick auf den grünen Park



Objektnummer: 1791

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	180,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

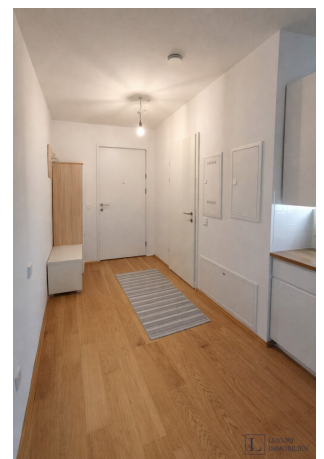
Ihr Ansprechpartner

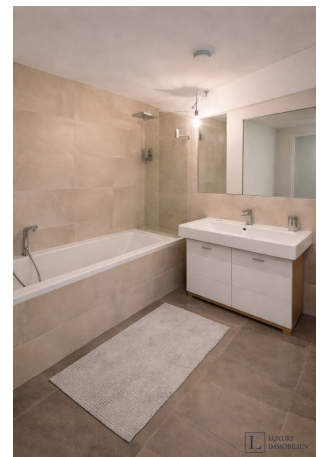


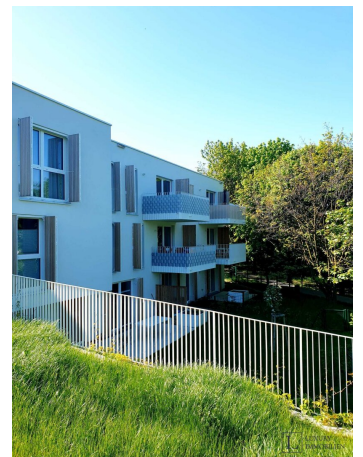
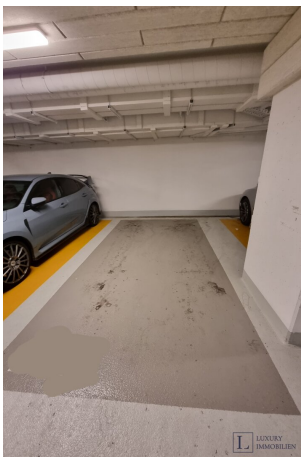
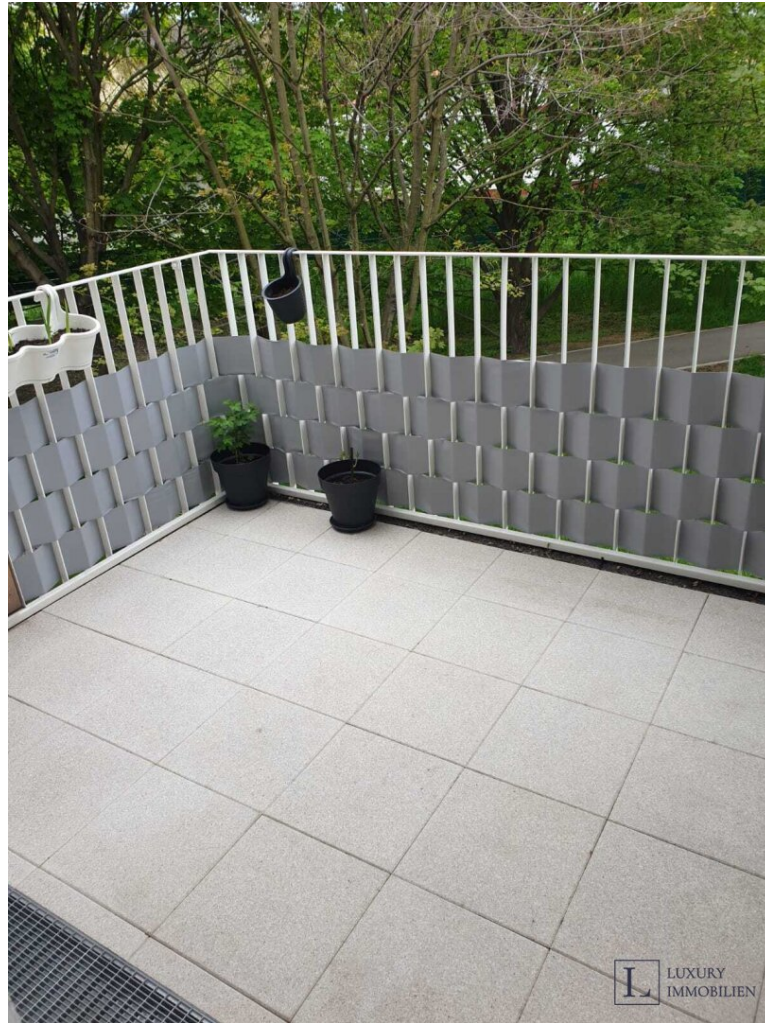
Dmitri Bartashov

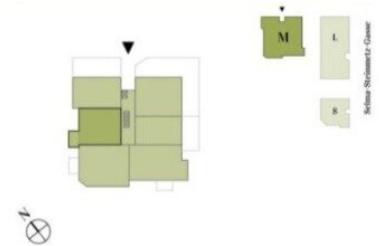
Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19











Selma M	Top 8	EG
Zimmeranzahl		3
Ankleide		9,66 m ²
AR		3,20 m ²
Gang		3,81 m ²
Vorraum		3,78 m ²
Wohnküche		24,79 m ²
Zimmer 1		15,19 m ²
Zimmer 2		14,02 m ²
Bad		5,07 m ²
WC		1,64 m ²
Wohnräume		81,16 m ²
Balkon		9,50 m ²
Kellerabteil		4,13 m ²



Objektbeschreibung

Diese gemütliche und komfortable Wohnung im **Selma-Projekt** verbindet modernen Stil mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Die helle Fassade, bodentiefe Fenster mit Holzläden und die großzügige Raumaufteilung vermitteln ein Gefühl von Licht und Offenheit.

Der liebevoll gestaltete „**Park im Park**“ mit Hängematten, Sitzbereichen, alten Bäumen und der niedlichen Holzfigur des Esels Platero bringt Urlaubsstimmung direkt vor die Haustür.

Wohnungsdetails:

- **Größe:** 81 m²
- **Aufteilung:** 3 Zimmer, Bad, separates WC, Abstellraum
- **Ausrichtung:** Westseite, schönes Abendlicht
- **Balkon:** großzügig, perfekt zum Entspannen im Freien

Ausstattung & Besonderheiten:

- Nur 15 Wohnungen im Gebäude **Selma M**, auf 3 Etagen
- Exklusiver **Teens Club** mit Außenbereich
- Erdgeschoss-Waschraum mit Lounge-Bereich
- Tiefgarage, die alle Gebäude verbindet
- Hohe Decken (~2,65 m) und hohe Türen (2,20 m)
- Fußbodenheizung und zentrale Warmwasserversorgung
- Parkett in den Wohnbereichen; große Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und Holzläden; Außenjalousien auf den Balkonen
- Großzügiges Bad mit Badewanne und Handtuchheizkörper

Über die „Am Park“-Gemeinschaft:

Gelegen in einem der modernsten und nachhaltigsten Bezirke Wiens auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Floridsdorf. Auf 8,2 Hektar vereint die Gemeinschaft Wohnen, Freizeit, Arbeit und Erholung. Grünflächen, Spazierwege und Radstrecken schaffen eine ruhige und freundliche Umgebung.

Zusätzliche Informationen:

- Derzeit bis August 2026 vermietet
- Der Parkplatz muss um € 25.000 erworben werden

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap