

## Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschossmaisonette mit Panorama-Weitblick



**Objektnummer: 960/74953**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	4,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,41 €
<b>Heizkosten:</b>	181,99 €
<b>USt.:</b>	75,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



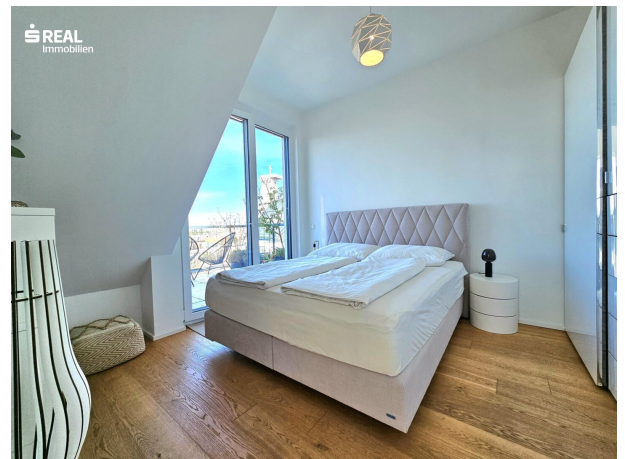
**Paul Tibaj**

s REAL Wien - Zentrale

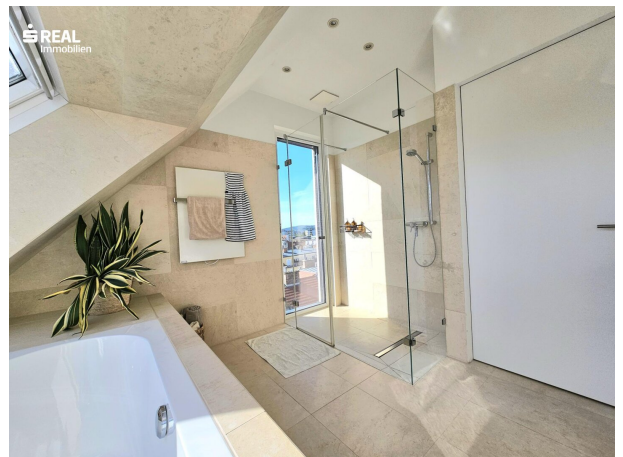






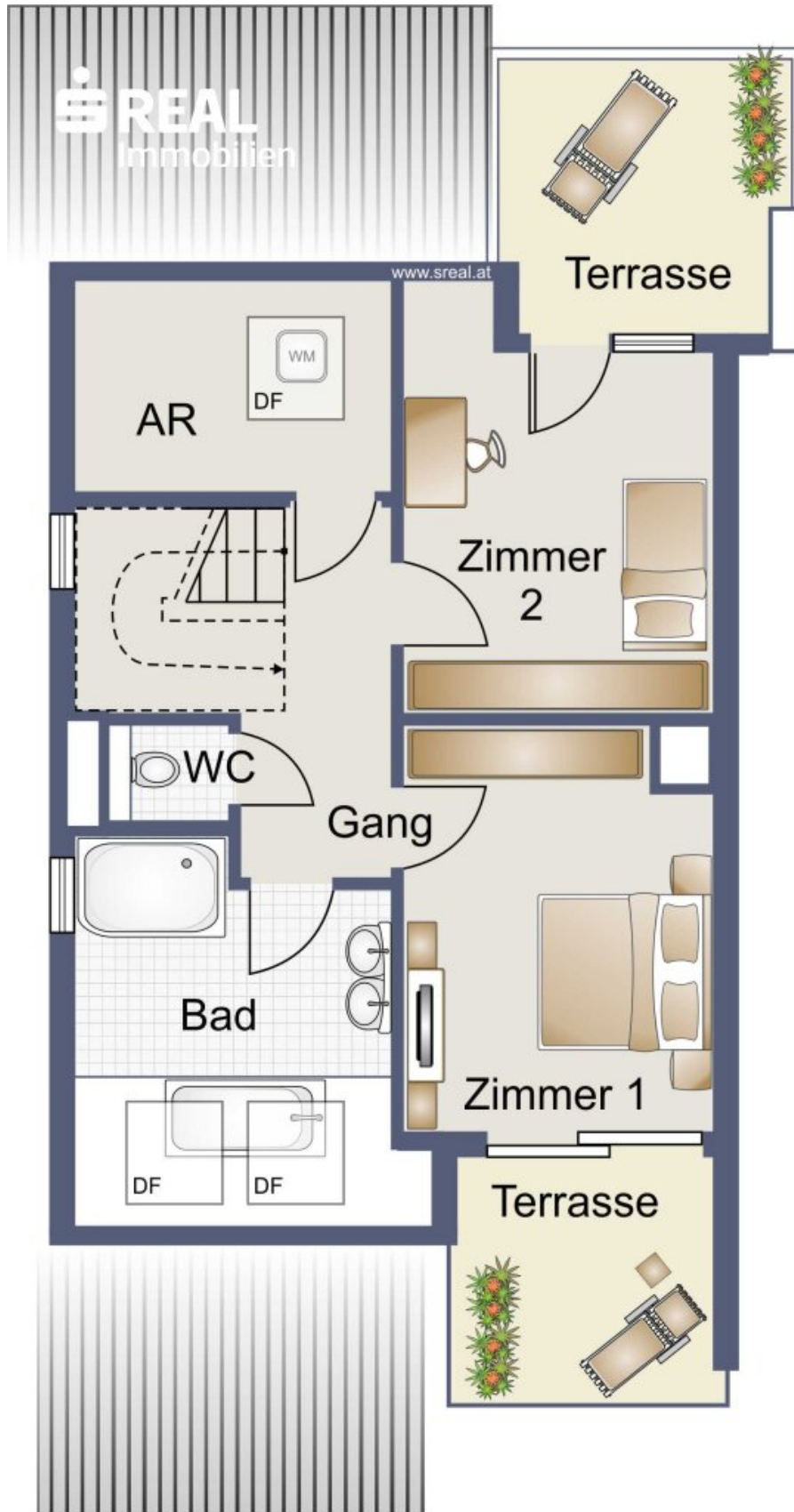




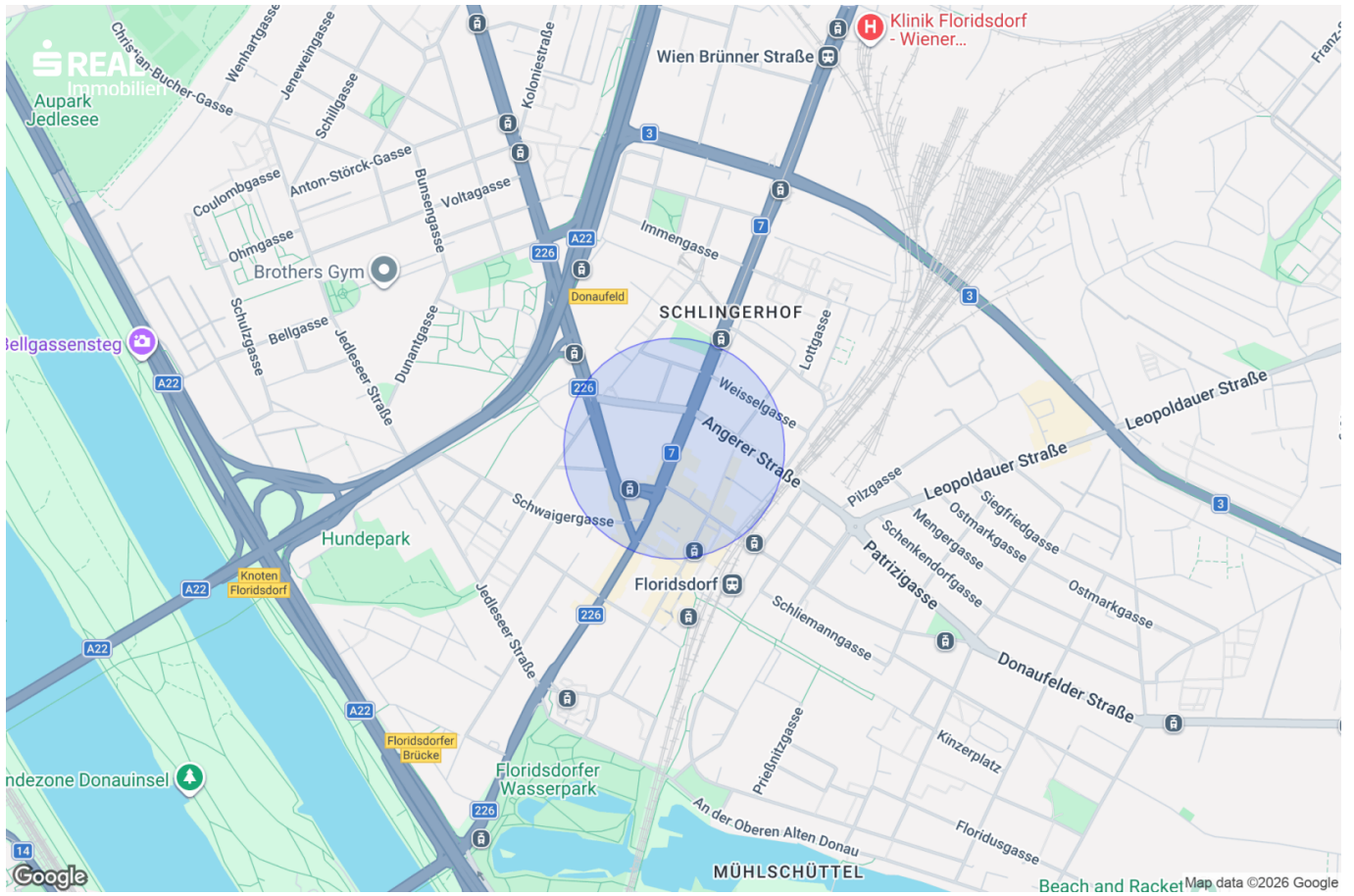




## Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Dachgeschossmaisonette inkl. Garage in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2017 in begehrter Lage direkt am Spitz. Die außergewöhnliche Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im 7. und 8. Stockwerk und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen sowie ein modernes Wohnkonzept mit viel Licht und Privatsphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der offene und großzügige Wohnbereich im unteren Dachgeschoss. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Designer-Küche bildet das Herzstück der Immobilie. Ein stilvoller Kamin sorgt hier für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und gemütliche Abende.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf eine großzügige Terrasse mit Markise – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Der Essbereich verfügt über einen direkten Zugang zu einer zweiten Terrasse und schafft ein besonderes Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- einen praktischen Abstellraum
- ein Gäste-WC
- einen geräumigen Vorraum

Im oberen Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit direktem Zugang zu einer eigenen Terrasse. Das exklusive Badezimmer überzeugt mit Dachfenstern, hochwertiger Ausstattung sowie einer Dusche und Badewanne. Ein separates WC sowie ein weiterer Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot perfekt ab.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3149963?accessKey=69f2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## Ausstattungs-Highlights

- Hochwertige Landhausdielenparkettböden der Firma Scheucher in allen Wohnräumen
- Moderne Nassräume mit exklusiven VRAZZA-Natursteinfliesen
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- Klimaanlage in sämtlichen Räumen
- Hochwertige Maßküche inklusive aller Geräte
- Isolierfenster mit Raffstores und Rollläden
- Smart Home Steuerung
- Kamin im Wohnbereich
- Vier Terrassen
- Neubau aus 2017, Niedrigenergiestandard mit alternativer Energieversorgung (Photovoltaikanlage und Wärmepumpe)

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen in einer der beliebtesten Wohnlagen. Eine ideale Immobilie für anspruchsvolle Eigennutzer oder als hochwertige Wertanlage.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

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.