

***RARITÄT* Moderne PENTHOUSE-Wohnung mit
hochwertiger Ausstattung, 2 Terrassen & Tiefgarage**



Objektnummer: 2443

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien

T +43 1 955 04 70
H +43 676 751 89 71







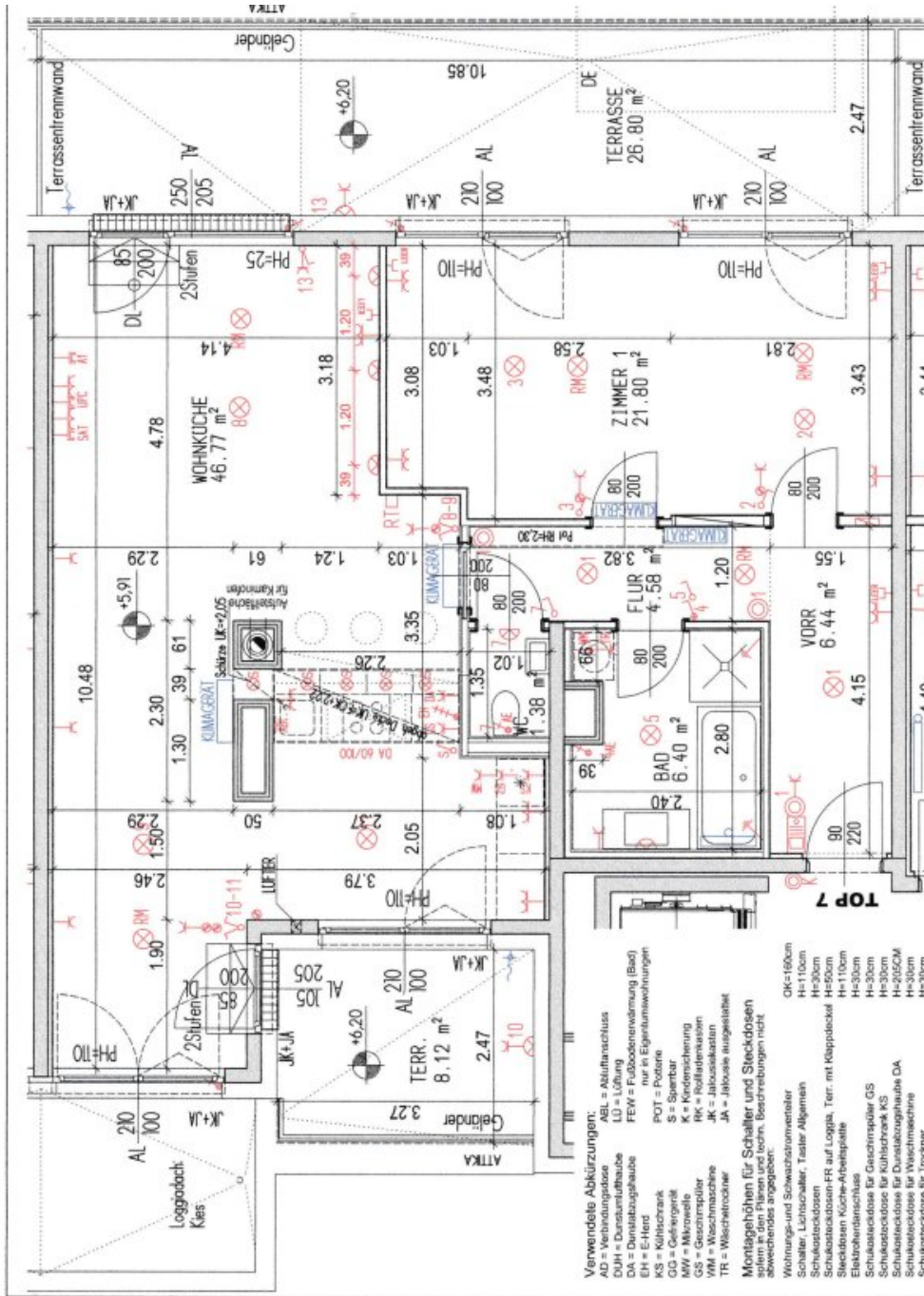












TOP 7 E Typ C	
WFL	87.37 m²
NFL	87.37 m²
TERR.	34.92 m²
EINLAGERUNGSRAUM (KG/Stg 2) 5.27 m²	



- Verwendete Abkürzungen:**
- AB = Abluftanschluss
 - AD = Verbindungsdose
 - DUH = Durchlufthaube
 - DA = Durchlufthaube
 - RI = Einfeld
 - KL = Kleinfeld
 - GG = Gekochfeld
 - MW = Mikrowelle
 - GS = Geschirrspüler
 - VM = Waschmaschine
 - TR = Wäschetrockner
 - ABL = Abluftanschluss
 - LD = Lüftung
 - FEW = Fußbodenheizung (Bad)
 - POF = Pofenart
 - S = Spartar
 - K = Kindersicherung
 - RK = Rolllädenkasten
 - JK = Jalousiekasten
 - JA = Jalousie ausgeführt
- Montagehöhen für Schalter und Steckdosen**
soweit in den Plänen und techn. Beschreibungen nicht abweichendes angegeben:
- Wohnungs- und Schwachstromverteiler
 - Schalter, Lichtschalter, Tester Allgemein
 - Schalttafeln
 - Steckdosen-RR auf Loggia, Terr. mit Klappdeckel
 - Steckdosen
 - Steckdosen für Küchearbeitsplatte
 - Steckdosen für Schrankpöller GS
 - Schalttafeln für Kublerbad, KS
 - Schalttafeln für Durchlufthaube DA
 - Schalttafeln für Waschmaschine
 - Schalttafeln für Trockner
 - Schalttafeln für Bad mit Klappdeckel
 - Wandtafel Abstellraum, WC (Eigentumswohnung)
 - Wandtafel Abstellraum, WC (Eigentumswohnung)
 - Wandtafel über Waschbecken
 - Wandtafel in der Küche
 - Wandtafel in der Küche
 - TV-Steckdose, Datensteckdose, Telefonsteckdose
 - Klimagelaster (außen an der Wohnung)
 - Innensteckdose
- OK=160cm
H=110cm
H=20cm
H=20cm
H=110cm
H=30cm
H=30cm
H=205cm
H=30cm
H=120cm
H=255cm
H=160cm
H=35cm
H=35cm
H=110cm
H=140cm

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBEL SIND
DIE ANMERKUNGEN ZU DEN EINBAUMÖBELN MIT AN
AUSWEICHENDE STELLEN, GEFÄHRT VON SCHWIMMELBILDUNG!

ÜBERSICHTSPLAN

WOHNHAUSANLAGE
TÖLLERGARTEN NORD
1210 WIEN, TÖLLERGASSE 5

KELLERGESCHOSS



LEGENDE:

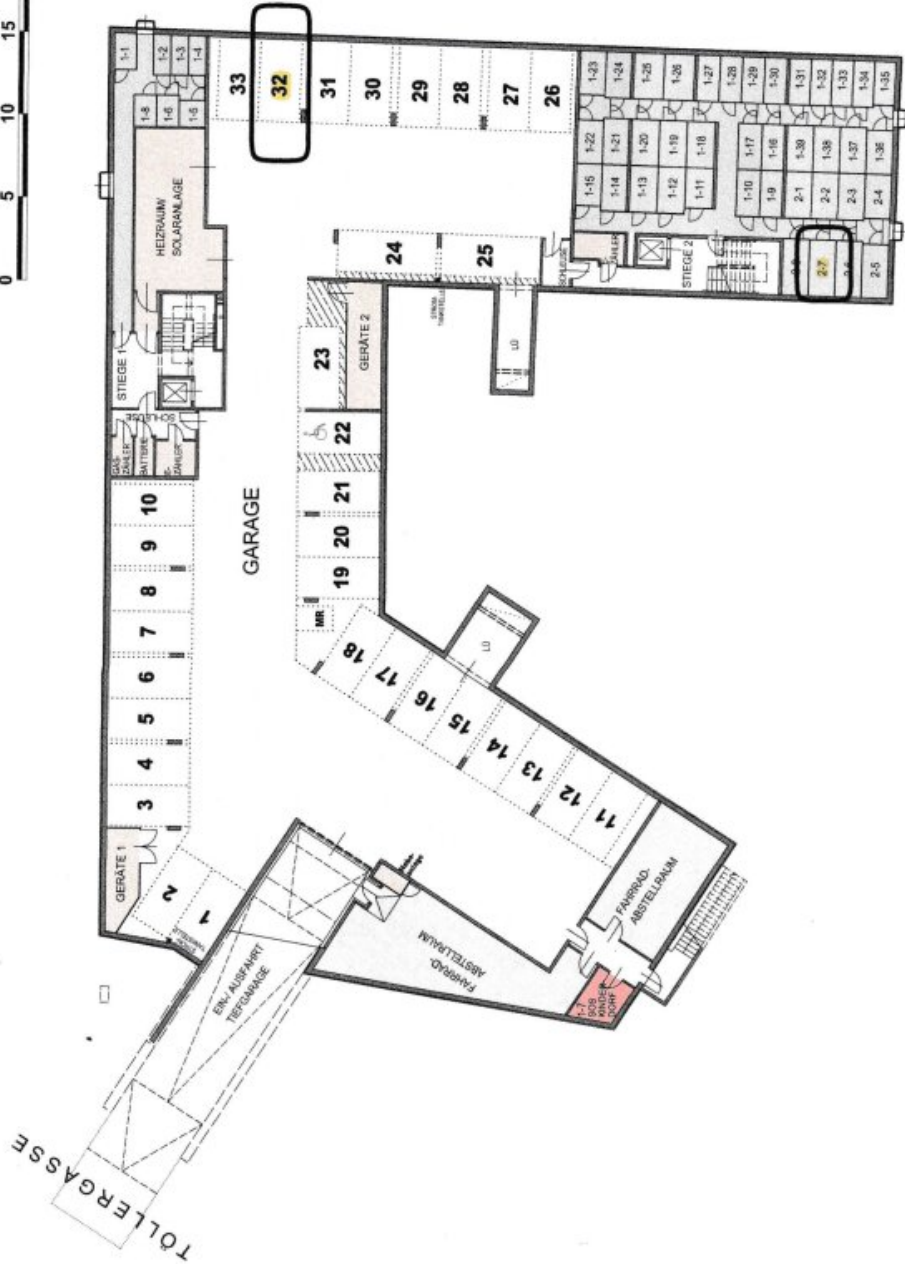
- Einlagerungsräume
- Garagenfläche
- Fahrrad-Abstellraum
- Neben- / Technikräume
- SOS Kinderdorf



MIGRA
Gemeinnützige WohnungsgmbH.
1000 Wien, Wirtzlersgasse 15

Arch. Hermann & Valentiny u. Partner ZT GmbH
1040 WIEN, Rameggasse 4/4

Matrikel-Nr.		Datum	
1:250	2016 05 04		
DATEI: BWA\ACT155\Bewerbungsplan_KG1.pdf			
PLAN: STG / TOP		Arbeits-Nr.	Blatt-Nr.
		ü3-ug	2137
			3



Objektbeschreibung

EXTRAVAGANTES PENTHOUSE in ruhiger Lage mit zwei herrlichen Terrassen

IHR TRAUM von der eigenen Wohnung - "Perfekt für kleine und größere Familien"

TOP-MODERN* - *HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG* - *LIFESTYLE PUR

Diese **attraktive PENTHOUSE-WOHNUNG** befindet sich in der modernen Wohnanlage „Töllergarten Nord“ in Wien-Floridsdorf und überzeugt durch eine **zeitgemäße Bauweise, hochwertige Materialien** sowie ein **durchdachtes Wohnkonzept**.

Die Wohnung verfügt über **elegante Eichenparkettböden** in den Wohnräumen, **großformatige Feinsteinzeugfliesen** in den Nassbereichen sowie eine **komfortable Fußbodenheizung**, die über **Fernwärme** betrieben wird. **Großzügige Fensterflächen mit Isolierverglasung** sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima. **Elektrische Außenjalousien** bieten zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen weiters eine **Sicherheitseingangstür**, eine **Videogegensprechanlage**, moderne Sanitäranlagen sowie zeitgemäße Telekommunikationsanschlüsse inklusive Glasfaser- und SAT-Anbindung.

Die gepflegte Wohnanlage bietet ihren Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Lift, Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenräume, einen Gemeinschaftsraum sowie großzügige Grün- und Spielbereiche im Innenhof**. Eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität rundet das Angebot ab.

Dank der guten Infrastruktur und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln verbindet die Lage urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität im Grünen.

Anmerkung: Das riesige Schafzimmer kann einfach mit einer Trockenbauwand in 2 Zimmer aufgeteilt werden.

HIGHLIGHTS:

- Moderate Betriebskosten

- Parkettboden (Eiche)
- Moderne Fliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- Elektrischen Außenraffstores
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Traumhafte Terrassen mit Blick ins Grüne
- Klimaanlage
- Garage

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **TOP-Lage**
- **Ideal für Familien mit Vorliebe für Modernes**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

"Die PERFЕКTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer

passenden **Finanzierung beraten!**

ACHTUNG: Der Garagenplatz MUSS verpflichtend miterworben werden - KP: 29.000€

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap