

## **Wohnen in Selma- 3-Zimmer-Familienwohntraum mit Grünblick**



**Objektnummer: 98635**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Selma-Steinmetz-Gasse            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 81,16 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 4,13 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 425.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 180,60 €                         |
| USt.:                         | 18,06 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

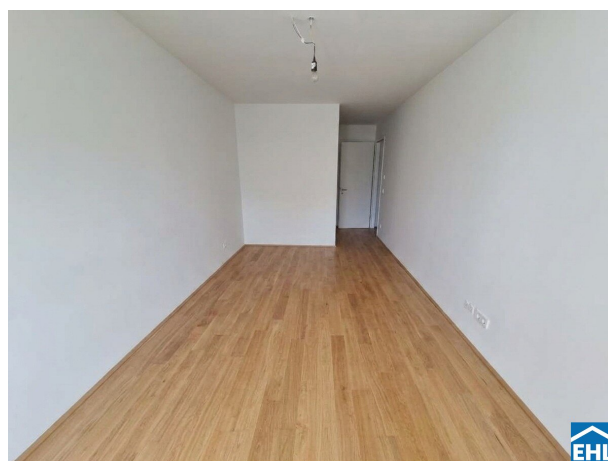
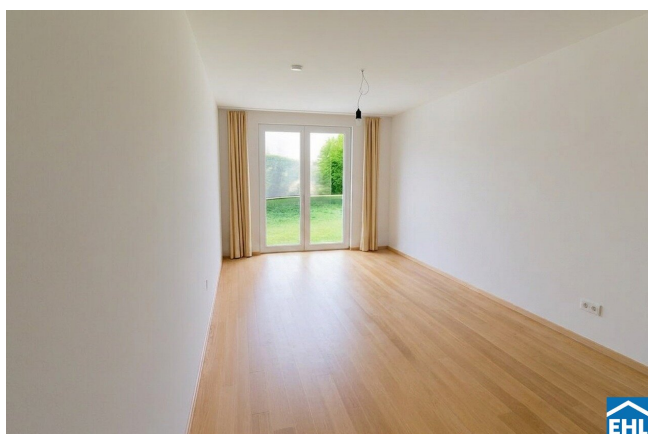


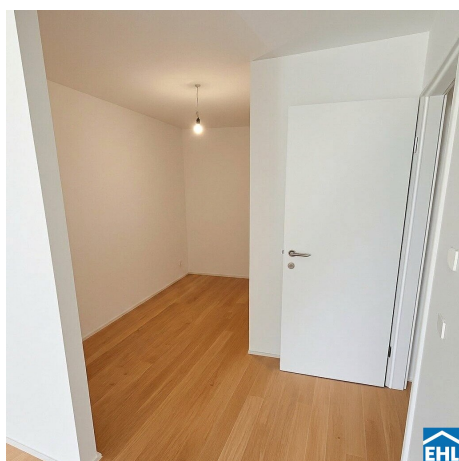
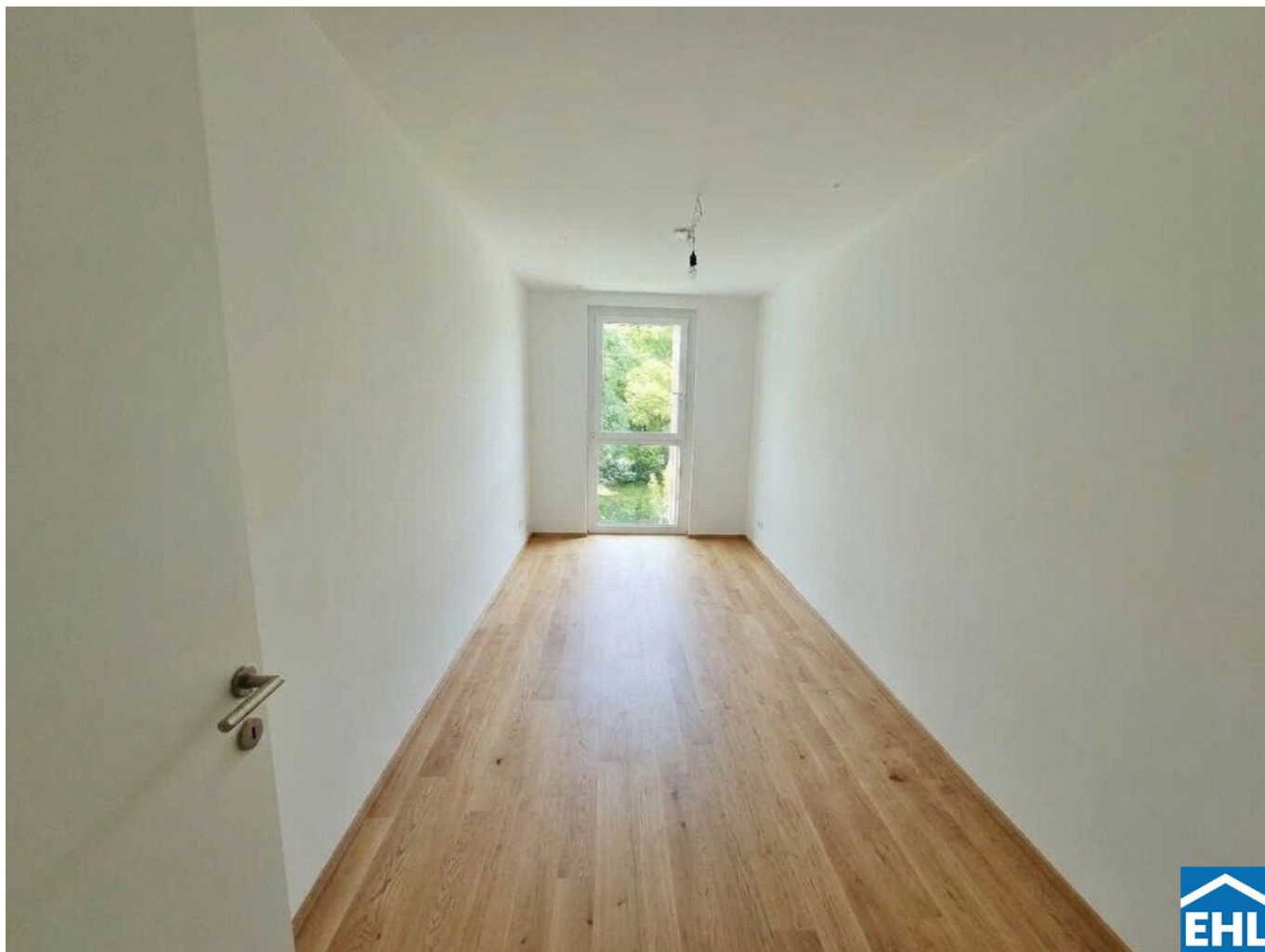
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at









19 1:100

18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
0

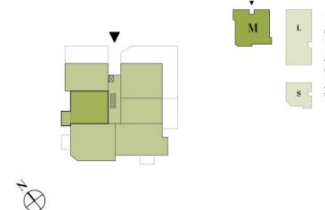


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



## Selma M am Park.

Selma-Steinmetz-Gasse 4, 1210 Wien



| Selma M      | Top 8 | EG       |
|--------------|-------|----------|
| Zimmeranzahl |       | 3        |
| Ankleide     |       | 9,66 m²  |
| AR           |       | 3,20 m²  |
| Gang         |       | 3,81 m²  |
| Vorraum      |       | 3,78 m²  |
| Wohnküche    |       | 24,79 m² |
| Zimmer 1     |       | 15,19 m² |
| Zimmer 2     |       | 14,02 m² |
| Bad          |       | 5,07 m²  |
| WC           |       | 1,64 m²  |
| Wohnräume    |       | 81,16 m² |
| Balkon       |       | 9,56 m²  |
| Kellerabteil |       | 4,13 m²  |

Stand 13.01.2021  
www.selmaampark.wien | www.arc.at



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Grünblick – Wunderschöne 3-Zimmerwohnung

Diese ruhige und perfekt für Familien oder Paare geschnittene Wohnung bietet ein komfortables Zuhause. Das Projekt „Selma“ verspricht ein Leben mit südlichem Flair, was sich in der weiß gestrichenen Fassade und den raumhohen Fenstern mit Holzläden widerspiegelt. Für ein Urlaubsgefühl sorgt der liebevoll gestaltete „Park im Park“ mit Hängematten, Sitzgruppen, alten Baumbeständen und dem kleinen spanischen Holz-Esel Platero, der die Liegenschaft umgibt.

Die Wohnung selbst ist 81 m<sup>2</sup> groß, besteht aus drei Zimmern, einem Badezimmer, einem WC und einem Abstellraum. Sie ist nach Westen ausgerichtet, und der großzügige Balkon lädt dazu ein, entspannte Abende im Freien zu verbringen – so fühlt sich Urlaub zu Hause an!

### Ausstattung und Highlights:

- Insgesamt 15 Wohnungen im Haus Selma M, verteilt auf 3 Etagen
- Quartalsübergreifender Teens Club mit Freibereich
- Waschküche mit Lounge im Erdgeschoss
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse in den oberen Etagen (4. und 5. OG)
- Tiefgarage, die alle Häuser auf dem Gelände verbindet
- Hohe Raumhöhen von ca. 2,65 m und Türen mit 2,20 m Höhe
- Fußbodenheizung und Warmwasser über Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen, große Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Holzfaltschiebeläden oder Klappläden als Sonnenschutz, außenliegende Rollos auf Balkonen
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Handtuchrockner

### **Die Wohnanlage „Am Park“:**

Inmitten einer der modernsten und nachhaltigsten Wohnparks Wiens, auf den ehemaligen Siemens-Gründen im schönen Floridsdorf, erwartet Sie ein fast ländliches Idyll. Hier verbinden sich Wohnen, Erholung, Arbeit und Freizeit auf 8,2 Hektar Natur. Die Parklandschaft ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt, ideal zum Spazieren, Laufen und Radfahren. Die grüne Umgebung sorgt für Ruhe und Lebensqualität, während die Gemeinschaft im Grünen zum Verweilen einlädt.

Ob Sie ein gemütliches Zuhause oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit suchen – diese Wohnung inmitten einer der schönsten Parklandschaften Wiens bietet alles, was Sie sich wünschen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Wohnung in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Der Stellplatz muss um zusätzliche 25.000 € gekauft werden.**

### **3% Kundenprovision!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m



Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

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.