

Abendsonne über Floridsdorf – Dachgeschoss mit eigener Terrasse



Objektnummer: 5395

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Christian-Bucher-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	109,85 €
USt.:	10,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

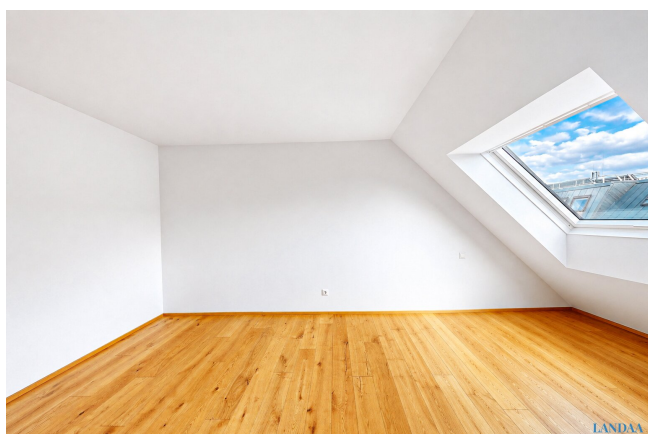


Jakob Lütgenau

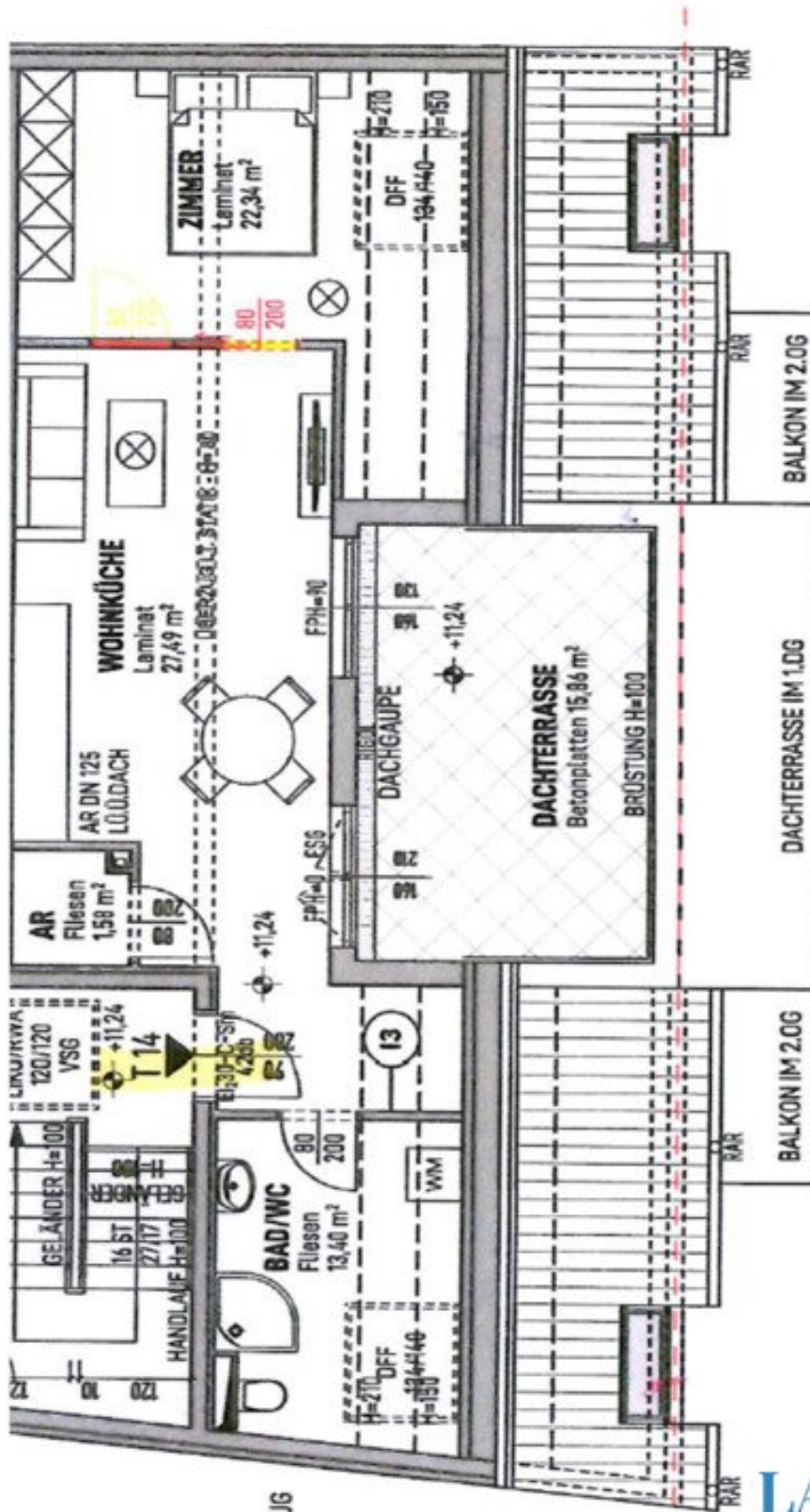
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B











Objektbeschreibung

Im obersten Geschoss eines 2022 in massiver Stahlbetonbauweise fertiggestellten Neubaus erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung mit eigener Terrasse nach Südwesten. Das bedeutet Sonne am Nachmittag und am Abend, genau dann, wenn man zu Hause ist.

Die Wohnung erstreckt sich über rund 65 m² auf einer Ebene, dazu kommt eine Dachterrasse von rund 16 m².

Der Grundriss ist klar und ohne verlorene Flächen. Eine offene Wohnküche mit rund 27 m² bildet das Herzstück, direkt daran schließt der Zugang zur Terrasse an. Das Zimmer mit rund 22 m² liegt ruhig abgesetzt. Das Bad ist mit rund 13 m² ungewöhnlich großzügig geschnitten, das WC ist integriert. Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Einlagerungsraum im Erdgeschoss schaffen zusätzlichen Stauraum.

Auf den Böden liegt Echtholzparkett von Weitzer, dem größten österreichischen Parketthersteller — ein Boden, der sich abschleifen und neu behandeln lässt und damit über Jahrzehnte hält. Die Tischlerküche ist vorhanden, die Fenster sind Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Außenrollläden, zusätzliche Dachflächenfenster bringen Tageslicht. Das Haus verfügt über einen Personenlift, eine Videogegensprechanlage und eine Sicherheitseingangstür.

Wohn- und Schlafbereich sind klimatisiert. Bei einer Dachgeschosswohnung ist das der Unterschied zwischen Sommerwohnung und Sommerproblem.

Geheizt wird über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die Warmwasseraufbereitung läuft ebenfalls darüber. Kein Gas, kein Kamin, keine Therme, die gewartet werden muss.

Optional erwerbbar: ein Abstellplatz in der hauseigenen Garage im Erdgeschoss mit elektrischem Sektionaltor, zum Kaufpreis von 30.000 €. Der Stellplatz ist ein eigener Wohnungseigentumsanteil und wird gesondert im Grundbuch übertragen.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap