

**SONNIGER, STILVOLLER
DACHGESCHOß-3-Zimmer-ERSTBEZUG mit Dachterrasse!
Top 2/51**



Objektnummer: 4976/1355
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,23 m ²
Nutzfläche:	100,39 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,70 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	675.800,00 €
Kaufpreis / m²:	6.731,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

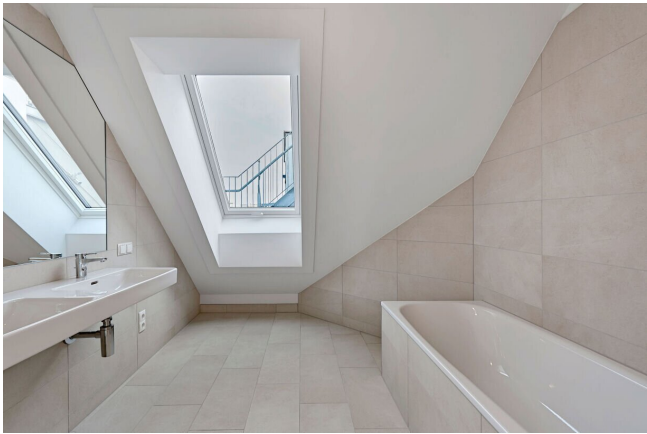
Ihr Ansprechpartner

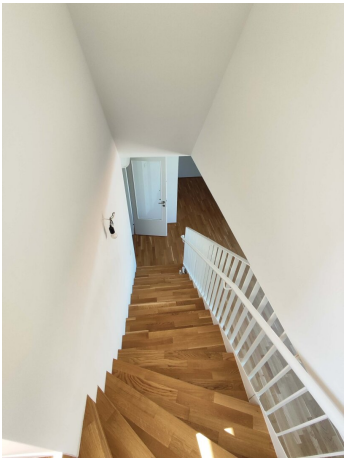


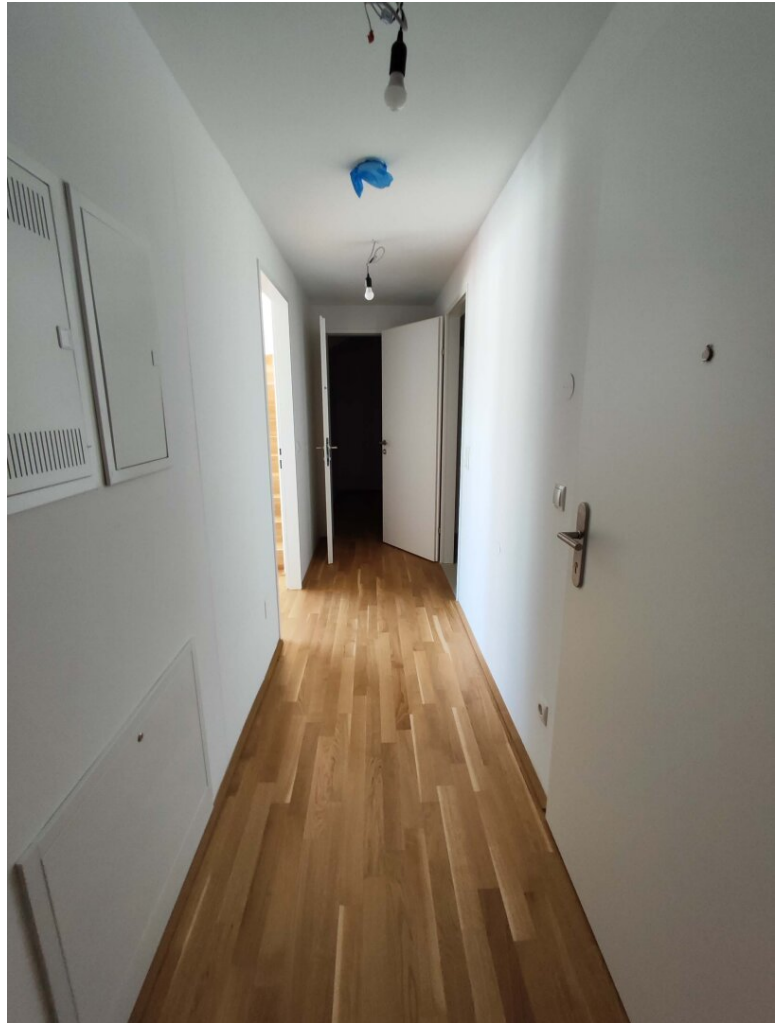
Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5





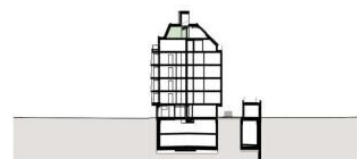
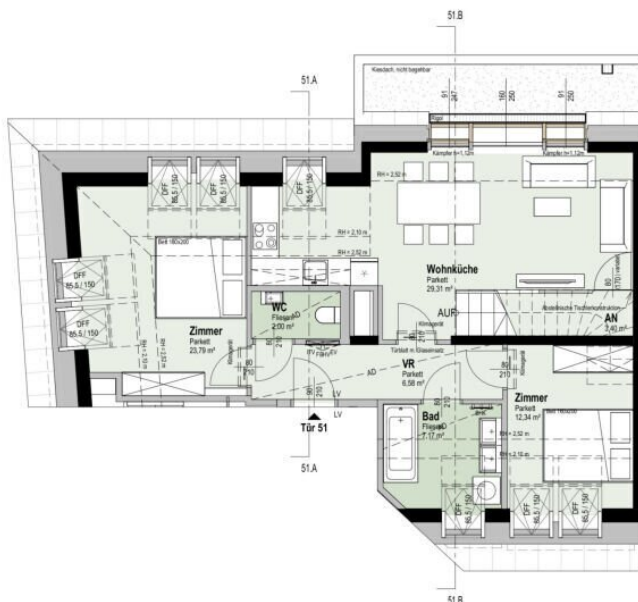












TOP 51	Stiege 2
2. DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 86,23 m ²
Terrasse	ca. 10,46 m ²
Einlagerung	ca. 3,74 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m (wenn nicht anders angegeben)

SWAP

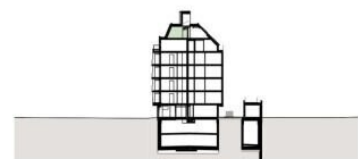
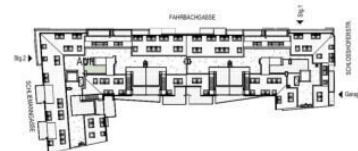
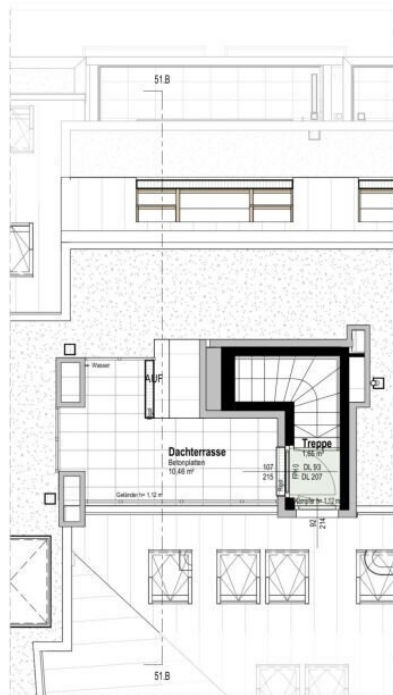
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badkammerheizkörper
DL Durchzugsgläser
EV Elektroventilator
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerenventilator für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe (230cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 0238-VP-2.51 E1 | 02.11.2023





TOP 51 **Stiege 2**
DACHDRAUFSICHT 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 86,23 m²

Terrasse ca. 10,46 m²
Einlagerung ca. 3,74 m²
Raumhöhe ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,30 m
(wenn nicht anders angegeben)

SWAP

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badkammerheizkörper
DL Durchgangstür
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerversehung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe (230cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 0238-VP-2.51 E2 | 02.11.2023



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer exklusiven Dachterrassenwohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 2. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 86,20² ein perfektes Wohnambiente, das sowohl für Singles als auch für Familien ideal geeignet ist.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden!

Ein Gemeinschaftsraum für alle Bewohner (mit Kletterwand, Tischfußball, Spielecke, Sitzgelegenheiten, vollausgestatteter Küche, Gemeinschaftsgarten mit "Urban Gardening" und Gemeinschaftsbeeten steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Hier erwerben Sie eine Immobilie, die durch ihren Erstbezug in neuem Glanz erstrahlt. Hier erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Auch eine Klimaanlage ist bereits installiert.

Diese Wohnung kann auch als Anlagemodell erworben werden, Anlegerpreis auf Anfrage!

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Auch eine Klimaanlage ist bereits installiert. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Wohnungsbeschreibung DG2 TOP 2/51

Die 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit 86,47 m² Wohnfläche + Dachterrasse mit ca. 11 m² befindet sich im 2. Dachgeschoss.

Räumlichkeiten: Vorraum, Extra WC, Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum, Wohnküche(ca. 30m²) mit Zugang zur

Dachterrasse, 2 Schlafzimmer (ca. 24 m² und 12 m²), Eine Treppe führt zur privaten Dachterrasse mit ca. 10,5 m²

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden aus Österreich
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores für die äußere Beschattung
- Markensanitärprodukte
- Anschlüsse für Küche mit Starkstrom
- Feinsteinzeug der Firma Marazzi
- Armaturen der Marke Dornbracht
- Keramik in Bad und WC der Marke Laufen "Pro"
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen ermöglicht, sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen mühelos zu erreichen.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUSSLÄUFIG IN WENIGEN MINUTEN ERREICHBAR:

- U6-Station Floridsdorf, Bahnhof Floridsdorf. Bus Linie 29A, 29B, 33A, 34A, Straßenbahn Linie 25, 26, 27, 30, 31

Die Lage dieser Wohnung ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur geprägt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind. Einige Freizeitmöglichkeiten in Gehweite: Angeli Bad, Alte Donau, Floridsdorfer Bad, Skaterpark

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 43 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! www.tmu-real.at

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragsserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap