

Wien neu erleben – ? Exklusive 3-Zimmer-Wohnung zwischen Parklandschaft & Stadt



Objektnummer: 2142/22584

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,49 m ²
Nutzfläche:	80,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	122,10 €
USt.:	12,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

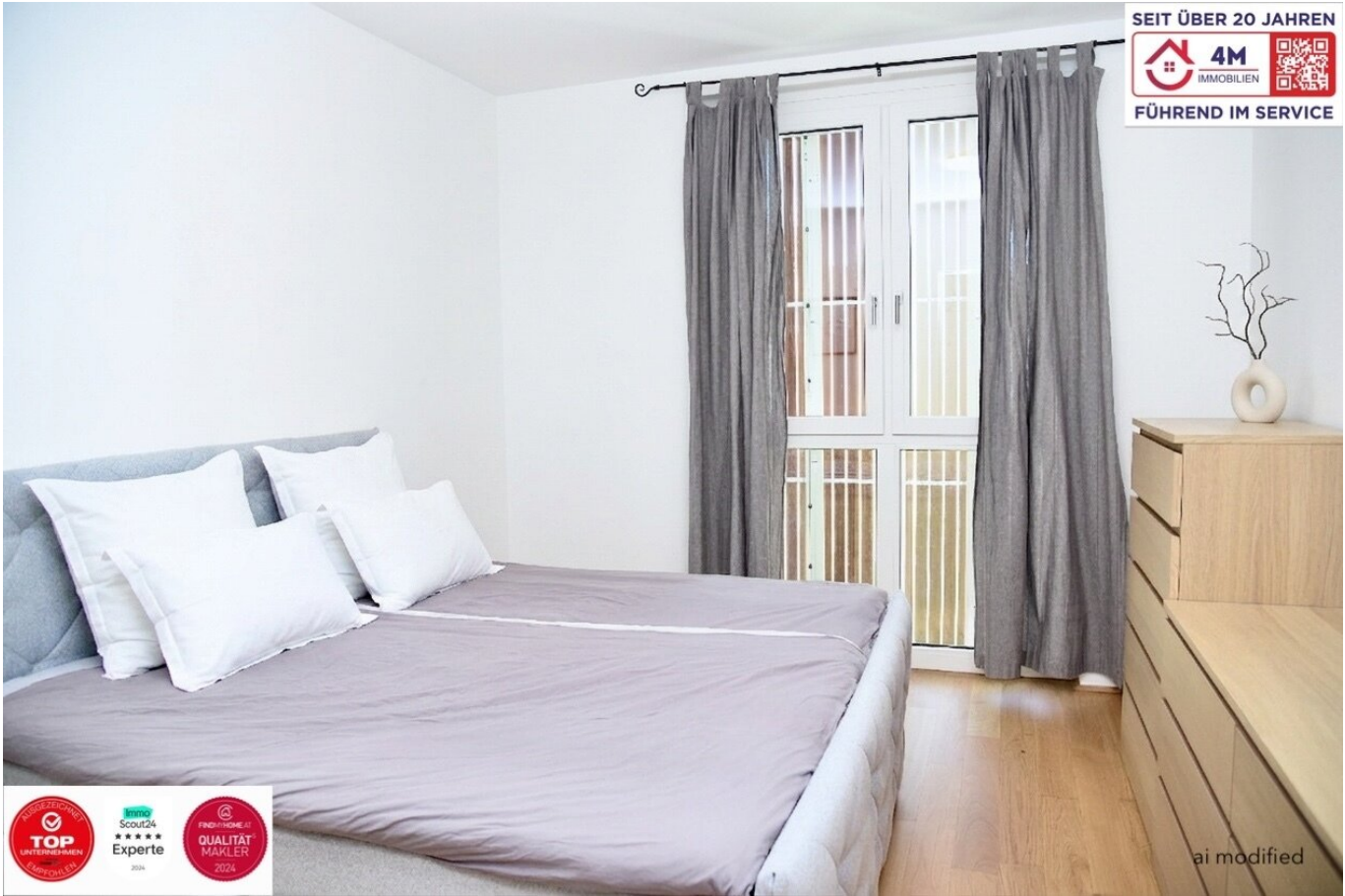
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Zahed Paknehad

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG











SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



EG





SEIT ÜBER 20 JAHREN

FÜHREND IM SERVICE



Dipl.-Ing. Zahed Paknehad
+43 670 408 7327



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

Dipl.-Ing. Zahed Paknehad
+43 670 4087327
zahed@4m-immo.at

TOP 8 | 1. OBERGESCHOSS

ZIMMERANZAHL	3
AR	1,95 m²
GANG	9,31 m²
WOHNKÜCHE	27,96 m²
ZIMMER 1	13,90 m²
ZIMMER 2	10,24 m²
BAD	6,06 m²
WC	2,03 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	71,45 m²
BALKON	9,56 m²
KELLERABTEIL	2,72 m²

BALKON DARÜBER



Objektbeschreibung

Wohnen, wo Stadt und Natur ineinanderfließen

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnwelt auf den ehemaligen Siemensgründen in Wien-Floridsdorf.

Eingebettet in eine großzügige Parklandschaft verbindet diese 3-Zimmer-Wohnung modernes Wohnen, hochwertige Architektur und ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität.

Die ca. **71,45 m² große Wohnung** befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und den harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der rund **9,56 m² große Balkon**, der den Wohnraum nach draußen erweitert und einen wunderbaren Blick ins Grüne, über die Stadt und in die Ferne eröffnet.

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, während die Sanitärbereiche mit großformatigen Fliesen gestaltet wurden.

Die offene, modern ausgestattete Küche fügt sich selbstverständlich in den Wohn- und Essbereich ein und schafft einen zentralen Ort für gemeinsame Stunden.

Bodentiefe Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die moderne Architektur.

Die Raumhöhe und die hohen Türen vermitteln zusätzlich ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl.

Ein Zuhause mit besonderem Anspruch

Auch technisch wurde Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit gelegt. Die Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung über Fernwärme**.

Ein Personenlift führt bequem von den Allgemeinbereichen bis zur Wohnung.

Das Badezimmer bietet eine großzügige Badewanne und lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener **Kellerraum mit ca. 2,72 m²** sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Diese Wohnung punktet nicht nur von innen, sondern bietet auch außerhalb der eigenen vier Wände eine echte Besonderheit.

Ein Park direkt vor der Haustür

Auf rund **8,2 Hektar** befindet sich eine grüne Umgebung mit alten Baumbeständen, Blumen, Sträuchern, Spazier- und Radwegen, Sitzbereichen und zahlreichen Rückzugsorten.

Statt einer klassischen Wohnanlage erwartet Sie hier ein ganz eigenes Lebensgefühl – ruhig, grün und gleichzeitig mitten in Wien.

Die Architektur verbindet helle Fassaden, Holzdetails, großzügige Fensterflächen und sorgfältig geplante Außenbereiche.

Gemeinschaft und Privatsphäre wurden dabei gleichermaßen berücksichtigt.

Für Bewohner stehen zahlreiche gemeinschaftliche Angebote zur Verfügung – darunter Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereiche, Kids- und Jugendangebote. etc. sowie weitere Rückzugs- und Begegnungsräume.

Urban leben. Grün wohnen.

Die Lage auf den ehemaligen Siemensgründen bietet eine seltene Kombination: **die Infrastruktur einer Großstadt und das Wohngefühl einer grünen Oase.**

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Kindergarten, medizinische Einrichtungen und weitere wichtige Anlaufstellen befinden sich in der näheren Umgebung.

Gleichzeitig ist die öffentliche Verkehrsanbindung ausgezeichnet – Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in andere Teile Wiens.

Damit eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien wie auch für Anleger, die eine hochwertige und langfristig attraktive Wohnimmobilie in Wien suchen.

Die wichtigsten Eckdaten

- **ca. 71,45 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**

- ca. **9,56 m² Balkon**
- ca. **2,72 m² Kellerabteil**
- 1.Obergeschoss
- Personenaufzug
- Neubau

- hochwertiger Parkettboden
- großformatige Fliesen
- bodentiefe Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- großzügige Badewanne
- moderne Einbauküche
- praktischer Abstellraum
- großzügige Parklandschaft
- zahlreiche Gemeinschafts- und Freizeitbereiche

Ein besonderer Ort für ein besonderes Zuhause

Diese Wohnung ist mehr als eine klassische 3-Zimmer-Wohnung.

Sie verbindet **hochwertiges Wohnen, durchdachte Architektur, großzügige Freiflächen und eine außergewöhnliche Parklandschaft** zu einem Wohnkonzept, das man in Wien nur selten findet.

Wer morgens ins Grüne blickt, nach Feierabend durch die Parkanlage spaziert und dennoch die Vorzüge der Stadt unmittelbar vor der Haustür hat, erlebt hier eine ganz besondere Form von urbanem Wohnen.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach nur eine Wohnung suchen – sondern ein Zuhause mit Lebensqualität.

POIS

Lage & Umgebung (Grün- und Erholungsräume)

- **Nahe Alte Donau:** Hervorragende Naherholungsmöglichkeiten für Wassersport und Spaziergänge.
- **Direkt im Quartier „Am Park“:** Eingebettet in begrünte Freiflächen und Parkanlagen mit altem Baumbestand.

Infrastruktur & Freizeit im Quartier

- **Sport & Fitness:** Basketballplatz sowie Outdoor- und Indoor-Fitnessbereiche direkt in der Wohnanlage.
- **Gemeinschaft:** Waschküche mit Lounge und Gemeinschaftsräume mit Terrassen.
- **Kinder & Familie:** Städtischer Kindergarten direkt vor Ort und quartiersübergreifender Teens Club.

Einkaufen & Versorgung

- **Nahversorger:** Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung auf der Prager Straße / Siemens-Areal.

- **Shopping:** Geringe Distanz zur Shopping City Nord (SCN).

Mobilität & Anbindung

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Gute Anbindung an das Wiener Netz via Floridsdorf (U6, S-Bahn, Straßenbahnen) sowie lokale Buslinien in der Umgebung.
- **Individueller Verkehr:** Tiefgarage im Quartier vorhanden, schnelle Erreichbarkeit der Prager Straße und weiterer Hauptverkehrsachsen
- Direkte Busverbindung im Quartier
- **Buslinien 29A & 29B**
 - **Gehentfernung:** ca. **1 bis 2 Minuten** (unter 150 Meter).
 - **Taktung:** Hohe Intervalle durch moderne Gelenkbusse, auch abends und am Wochenende.
 - **Zielbahnhöfe:** Bringt Bewohner direkt und ohne Umsteigen zu den wichtigen Knotenpunkten **U6 Floridsdorf** (Fahrzeit ca. 10 Minuten) oder **U1 Großfeldsiedlung** (Fahrzeit ca. 7 Minuten).
 - Nächste Straßenbahnlinie
- **Straßenbahnlinie 26**

- **Gehentfernung:** ca. **10 bis 12 Minuten** (ca. 850–900 Meter).
- **Verbindung:** Direkte Ost-West-Tangente durch Floridsdorf und die Donaustadt. Verbindet unter anderem mit der **U1 Kagran** (Donauzentrum) und führt bis Strebersdorf.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung:

- **Herr Dipl.-Ing. Zahed Paknehad** unter **+43 670 4087327** oder **zahed@4m-immo.at**
- **Frau Yeliz Lav** unter **+43 6607488817** oder **lav@4m-immo.at**

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren.

Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap