

**3 Freiflächen! Hochwertigste Ausstattung! Exklusive
Maisonettewohnung mit 2 Eingängen!**



Objektnummer: 5660/7931

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	896.000,00 €
Betriebskosten:	329,23 €
USt.:	32,92 €

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

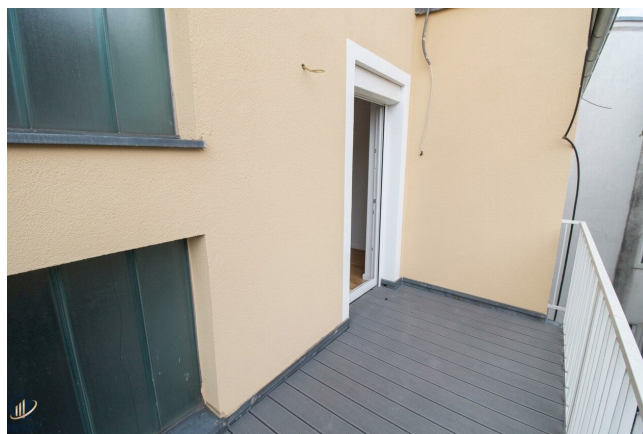
T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



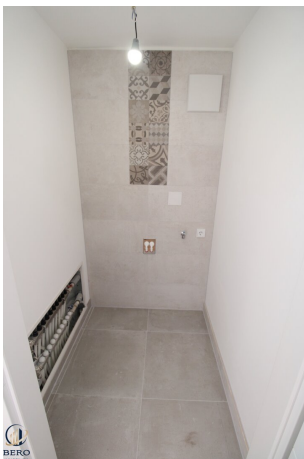




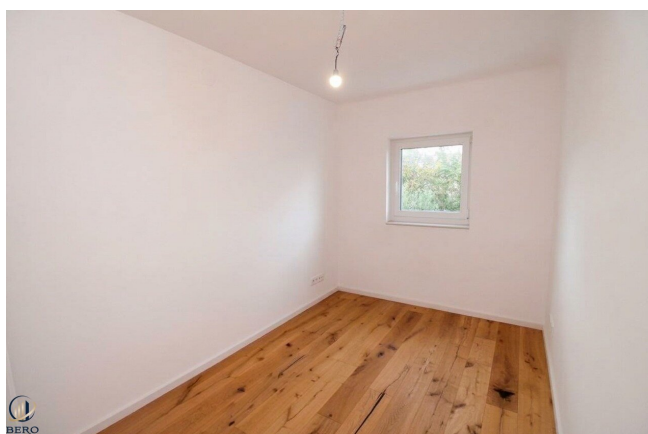






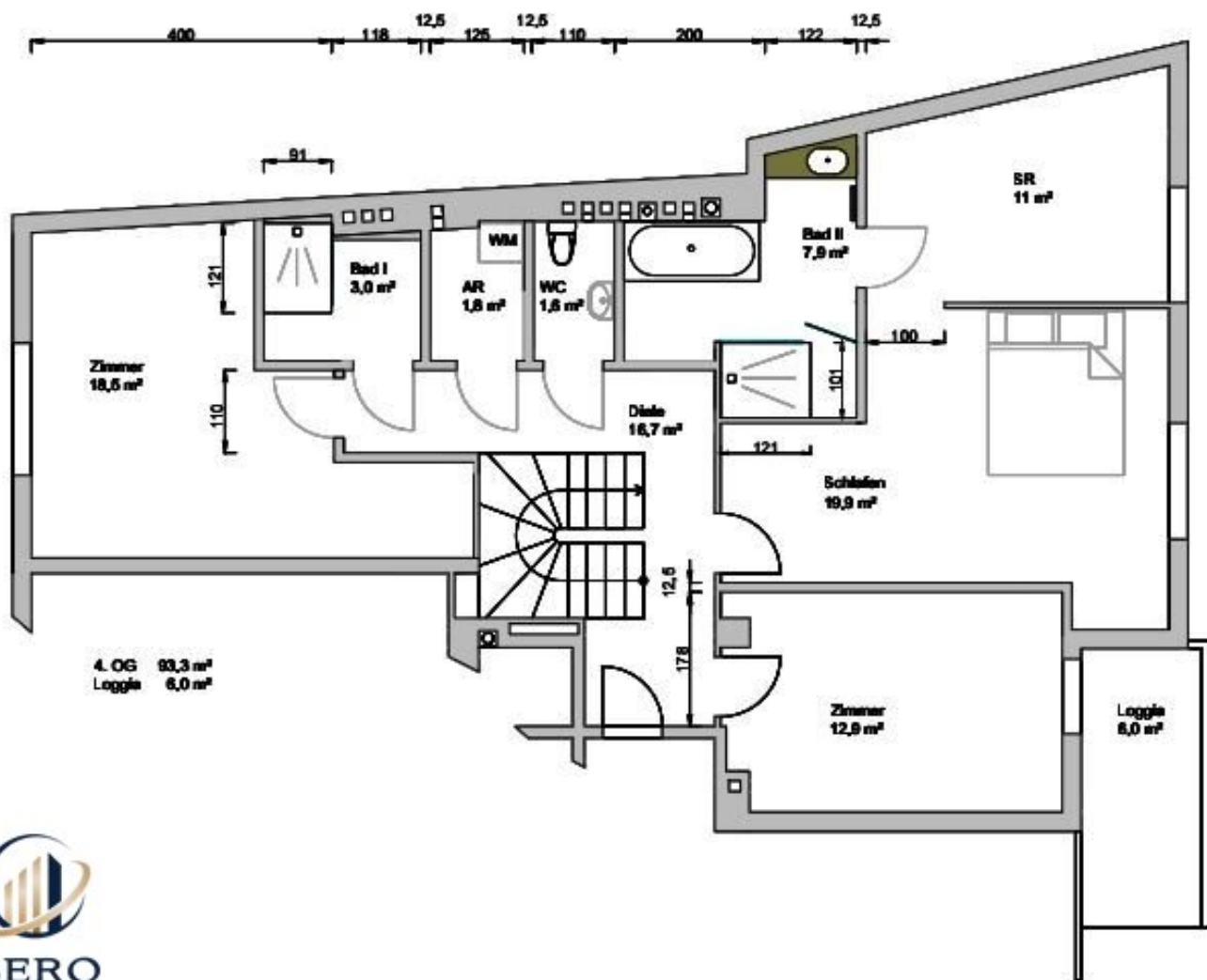


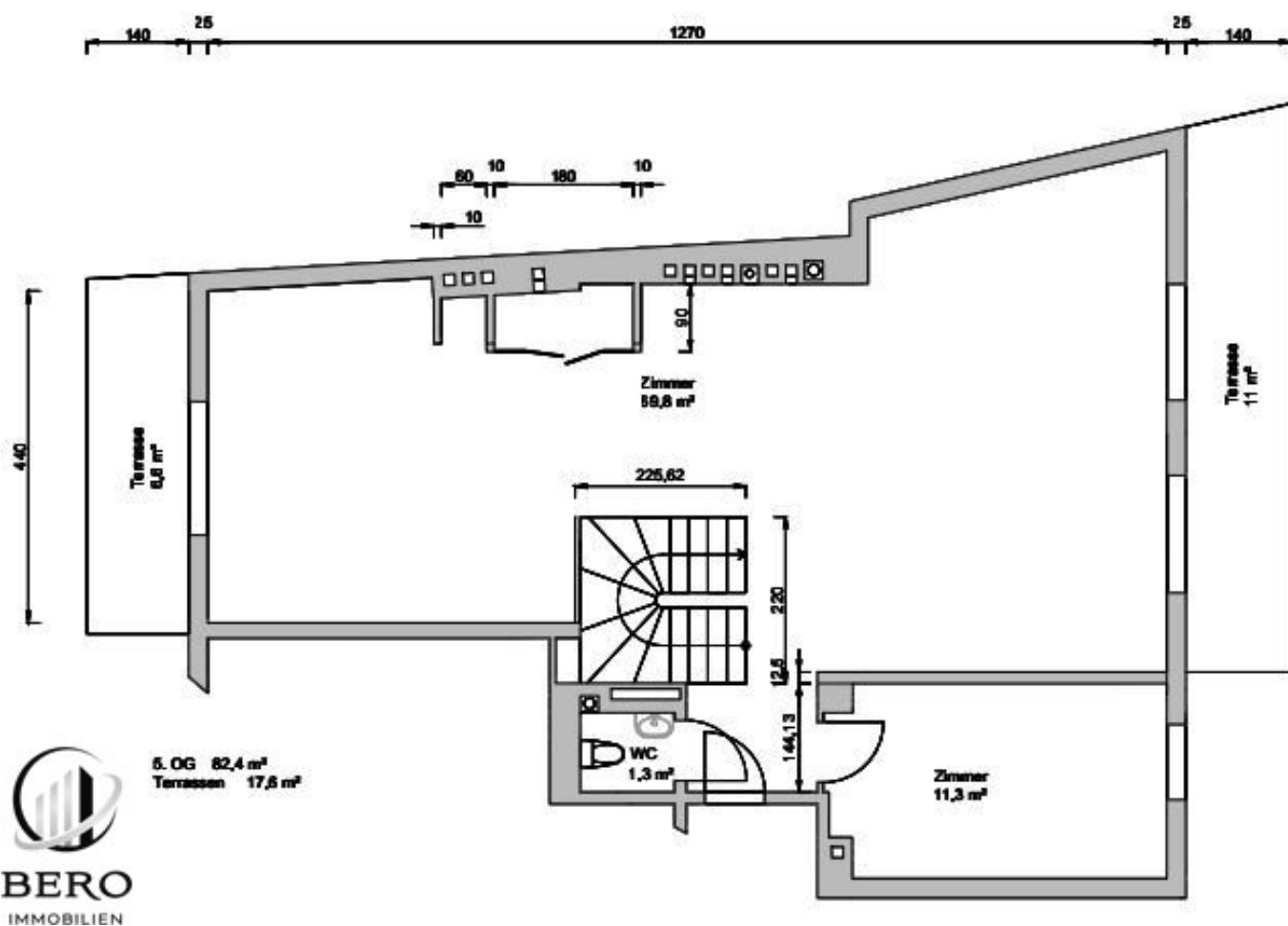












Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen diese hochwertig modernisierte **Maisonette-Eigentumswohnung in der Nähe vom Floridsdorfer Spitz.**

Highlights:

- **Top-Ausstattung:** die Wohnung wurde **komplett saniert** - besonders hervorzuheben ist dabei die **Luftwärmepumpe als neues Heizungssystem**
- **Küche:** die **Gaggenau Einbauküche** hat einen Neuwert von 56.000.- - **hier werden Kochträume wahr**
- **Freiflächen:** **2 Terrassen und eine Loggia** bieten Ihnen immer die Möglichkeit die Sonne zu genießen
- **2 Eingänge:** je Stockwerk ein Eingang - das eröffnet viele Möglichkeiten

Die 2 Geschosse teilen sich wie folgt auf:

1. Ebene:

- **Masterbedroom** mit eigenem Badezimmer (**Badewanne und Dusche**) und angrenzenden Ankleidezimmer
- ca. **13m² großes Zimmer** mit Zugang auf die **westseitige Loggia**
- fast **19m² großes Schlafzimmer** unmittelbar angrenzend an das zweite
- **Badezimmer mit Komfortdusche** und modernem Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**
- **zentrales Vorzimmer** mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss

2. Ebene:

- **weitläufiger Wohn-Essbereich** mit Zugang auf die **westseitige Terrasse** - ruhig gelegen Richtung Innenhof
- **Luxusküche** mit ostseitiger Terrasse - kochen Sie wie ein Haubenkoch und genießen Sie die Aussicht
- **ca. 13 m² großes Schlafzimmer**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **zweiter Eingangsbereich**

In Summe läßt diese Wohnung fast keine Wünsche offen.

Auch das Haus ist sehr gepflegt und im **Reparaturfonds** liegen ca. 200.000.-

Infrastruktur:

- **5 Minuten bis zum Bahnhof Floridsdorf mit all seinen Anbindungen (Schnellbahn, U-Bahn, Straßenbahn, Busse)**
- **Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung**
- **Erholung, Sportmöglichkeiten, Freizeit, Kultur, ... - aufgrund seiner Größe finden Sie im Bezirk alles was das Herz begehrt**

Fazit:

Eine repräsentative und zugleich großzügige Maisonettewohnung in einer erstklassigen Lage. Ideal für Familien oder aufgrund der zwei Eingänge für die Kombination Arbeit + Wohnen.

Fordern Sie jetzt das Exposé mit weiteren Fotos und allen Unterlagen an!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn **Uwe Fallmann** unter **0664/2307373** oder **uwe.fallmann@bero-immobilien.at**. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap