

Dachgeschoss-Traum Nähe Alte Donau - Viel Platz auf zwei Ebenen



Eingang 5. Stock

Objektnummer: 7840/79

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	337,75 €
USt.:	33,78 €
Infos zu Preis:	

Monatlicher Rücklagenbeitrag: 204,00 Euro.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











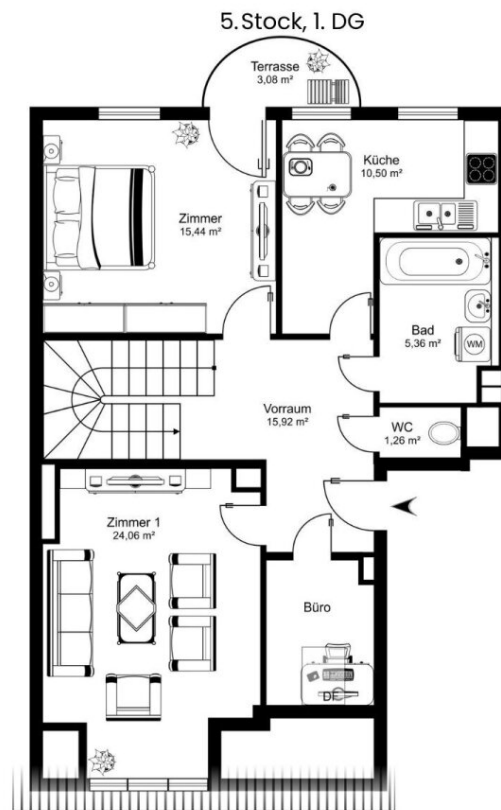






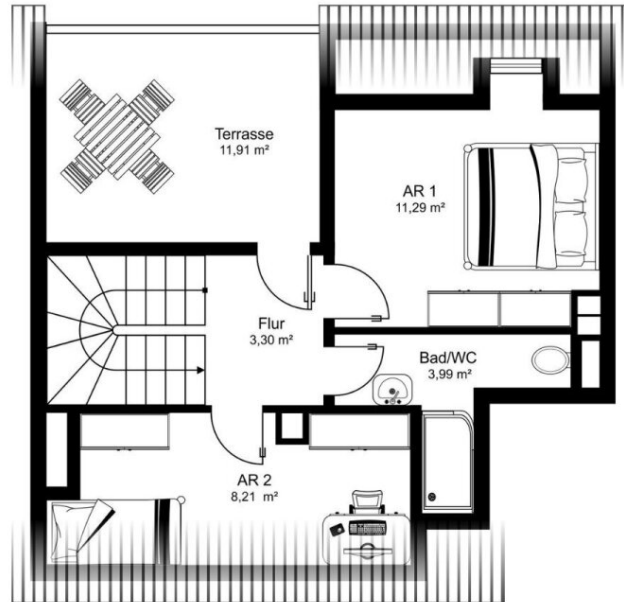






6. Stock, 2. DG

BSC
Immobilien



Objektbeschreibung

Wohnen auf zwei Ebenen – flexibel und großzügig

Diese rund **100 m² große Dach-Maisonette in Floridsdorf (Grabmayrgasse)** bietet viel Platz und eine Raumaufteilung, die man nicht alle Tage findet. Die Wohnung erstreckt sich über den **5. Stock und das darüberliegende Dachgeschoss** und verfügt über **vier getrennt begehbare Räume**, zwei Bäder sowie zwei Außenflächen.

Der Lift führt bequem bis in den **5. und letzten Liftstock**. Hier befindet sich die erste Wohnebene mit einem großzügigen Wohnbereich, einem weiteren Zimmer, Küche, Bad und separater Toilette.

Der Wohnbereich wurde durch eine **baulich genehmigte Abtrennung um ein kleines Büro ergänzt**. Damit steht ein eigener Arbeitsplatz zur Verfügung, ohne dafür einen der übrigen Räume nutzen zu müssen.

360 Grad Besichtigung

Nützen Sie den **360 Grad-Link**, um sich ein Bild zu machen. Für den Rundgang müssen Sie sich aus Sicherheitsgründen mit E-Mail und Telefonnummer anmelden. Hier klicken:

[360 Grad Tour \(mit E-Mail und Tel. Nr. anmelden\)](#)

Freiraum inklusive – zwei Terrassen und viel Grün

Von einem der Schlafzimmer gelangt man direkt auf die **kleine Terrasse mit rund 3 m²** – ein hübscher privater Außenbereich direkt beim Zimmer.

Über die innenliegende Treppe geht es weiter ins Dachgeschoss. Hier befinden sich **zwei weitere Räume und ein eigenes Bad**. Die räumliche Trennung der beiden Ebenen schafft dabei interessante Möglichkeiten: etwa einen eigenen Bereich für Kinder oder Jugendliche, für Gäste oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Über die Galerie gelangt man schließlich auf die **rund 12 m² große Dachterrasse**. Durch die Lage ganz oben im Gebäude genießt man hier einen weitgehend freien **Blick über die Umgebung** und einen schönen Platz zum Entspannen im Freien.

Gerade die **vier getrennt begehbaren Räume** machen die Wohnung flexibel nutzbar und interessant für Familien ebenso wie für Paare mit größerem Platzbedarf. Auch unterschiedliche Wohn- und Arbeitskonzepte lassen sich gut umsetzen.

Ein besonderer Pluspunkt der Anlage befindet sich direkt im Gartenbereich: Zwischen den beiden zur Wohnanlage gehörenden Gebäuden erstreckt sich ein **großer, parkartig angelegter Gemeinschaftsgarten**. Die weitläufige Grünfläche bietet viel Platz zum Entspannen und schafft gleichzeitig angenehmen Abstand zwischen den Wohngebäuden der gegenüberliegende Häuserreihe.

Zur gemeinschaftlichen Ausstattung gehören außerdem **Waschküche und Fahrradraum**. Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Garagenplätze befinden sich direkt im Haus und können – je nach Verfügbarkeit – angemietet werden.

Mit rund 100 m² Wohnfläche, vier separat begehbaren Räumen, zwei Bädern, zwei Terrassen und zusätzlichem Büro bietet die Wohnung **viel Raum und ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis** – insbesondere für alle, denen eine flexible Aufteilung und großzügiges Wohnen in der Nähe der Alten Donau gefällt.

Die wichtigsten Eckdaten

- ca. **100 m²** auf zwei Ebenen
- **4** getrennt begehbare Räume
- zusätzliches, **baulich genehmigtes kleines Büro**
- **2 Bäder** und separates WC
- ca. **3 m² Terrasse** im 5. Stock
- ca. **12 m² Dachterrasse** im 6. Stock
- Lift bis in den 5. Stock
- großzügiger **Gemeinschaftsgarten**
- Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche

- Garage im Haus nach Verfügbarkeit anmietbar

Wir weisen darauf hin, dass im Exposé gezeigte modernisierte Darstellungen mit KI-generierte Gestaltungsideen oder Staging-Ergänzungen wie Pflanzen und Einrichtung sein können.

Diese Bilder sind gekennzeichnet. Sie dienen ausschließlich der Inspiration und stellen weder eine geprüfte Planung noch eine Aussage über die tatsächliche

bauliche Umsetzbarkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap