

## **STADT. GRÜN. ZUHAUSE. | Elegante & stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Klimaanlage**



**Objektnummer: 1751/307**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 26,82 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 450.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nemanja Radmilovic**

AUTHENTIC Real Estate Flex Co & Co KG  
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43 650 5619620

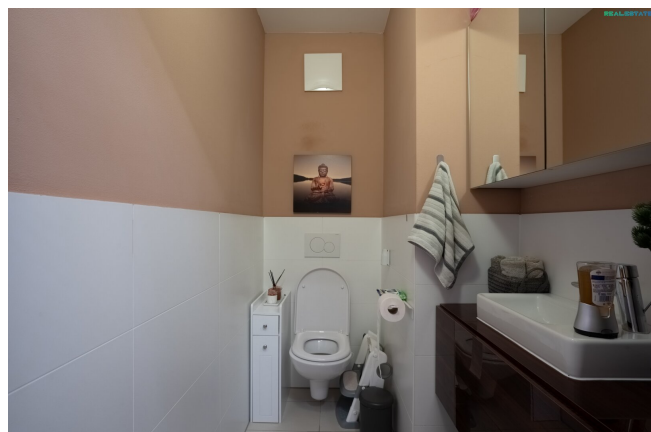
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















**AUTHEN7IC**  
**REAL ESTATE**

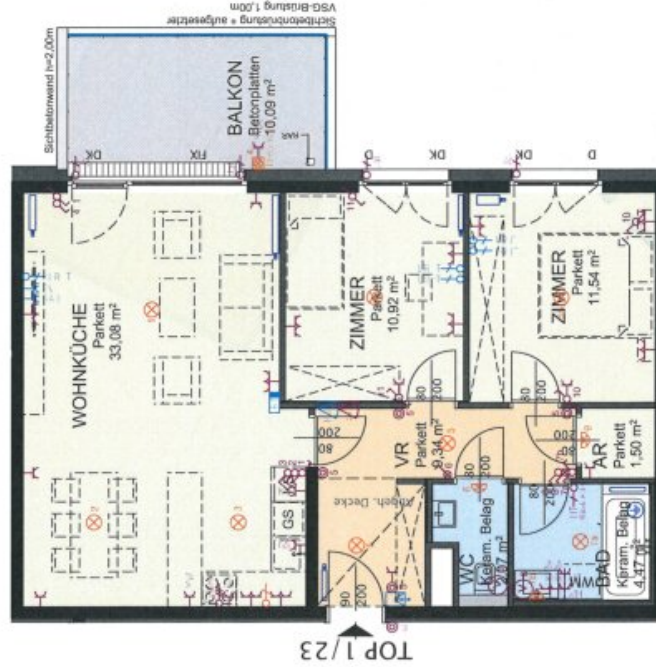


### WOHNUNG TYP C1

Unverändliche Planköpfe. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Maße sind im Zentimeter.  
Türöffnungen sind durchgezogene Linien.  
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.  
Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Räumlichkeiten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum: 30.03.2017



TOP 1/23 1

Wohnräume 72,91 m²

SUMME 72,91 m²

Balkon 10,09 m²

Parteien-  
keller 1/23 4,58 m²

RH z 2,50m

Abgeh. Decke z 2,10m

5

**Zusätze:**  
DA: Dürstaubzug  
MW: Mikrowelle  
GF8: Gefriertruhe  
EDV: für EDV  
BT: Bluetooth  
TEL: Telefon

**Leuchten:**  
Deckenleuchte  
Wandlampe  
Wandlampe Außen  
Einbauleuchte

**Schwachstrom:**  
Anschlüsse EDV  
Anschlüsse Telefon  
Anschlüsse TV  
Schwachstrom, Patchkabel  
Gegensprechanlage  
Raumthermostat

**Starkstrom:**  
Schuko Steckdose 1-fach  
Schuko Steckdose mit Klappdeckel  
Schuko Steckdose 2-fach  
Elektrischer Anschluss 220V  
Elektrischer Anschluss 400V  
Elektronenherd  
Ventilator

**Schalter:**  
Ausschalter  
Wechselschalter  
Serienschalter  
Taster  
Taster mit Kommtaste  
M. Klingelaster

**Anschlüsse für:**  
HEIZKÖRPER  
DREH-KIPP-FLÜGEL  
DREH-FLÜGEL  
FIX-FLÜGEL  
GEHÄUSE FÜR  
GS: GESCHÜSSPÖLER  
KS: KÜHLSCHRANK  
WM: WÄSCHMASCHINE

# Objektbeschreibung

## STADT. GRÜN. ZUHAUSE.

Mitten in Floridsdorf und dennoch eingebettet in ein außergewöhnlich grünes Wohnensemble wartet diese moderne **3-Zimmer-Wohnung** auf ihre neuen Eigentümer.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** einer 2018 fertiggestellten Wohnanlage und verbindet modernes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem Wohnumfeld, das insbesondere Paare und Familien begeistern dürfte.

Auf rund **73 m² Wohnfläche** verteilen sich ein großzügiger Wohnbereich inkl. Klimaanlage, zwei separat begehbare Zimmer, eine hochwertig ausgestattete Küche, Badezimmer, separates WC und ein komfortabler Vorraum.

Ein besonderes Highlight ist der rund **10 m² große Balkon** – ein zusätzlicher Wohnraum im Freien, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der gepflegte und harmonische Gesamteindruck auf. Hochwertiger Parkettboden, großzügige Fensterflächen, außenliegende Raffstores sorgen für effektiven Sonnen- und Sichtschutz und eine moderne Raumgestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die maßgefertigt wirkende Küche in elegantem, dunklem Design bildet einen echten Blickfang. Klare Linien, großzügiger Stauraum, integrierte Geräte und stimmungsvolle Beleuchtung verleihen ihr einen modernen und hochwertigen Charakter.

Auch die beiden Schlafzimmer überzeugen mit guten Proportionen und viel natürlichem Licht. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – der Grundriss bietet ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

**Ein weiterer besonderer Vorteil:** Die Wohnung wird **inklusive der vorhandenen Möblierung, Beleuchtung sowie der vorhandenen Elektro- und Küchengeräte (Miele & Bosch)** verkauft. Damit bietet sich den neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Wohnung nahezu vollständig ausgestattet zu übernehmen und ohne größeren zusätzlichen Einrichtungsaufwand einzuziehen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **ca. 4,5 m² großen Einlagerungsraum**, der zusätzlichen, äußerst praktischen Stauraum bietet.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil: Zur Wohnung gehört ein **eigener KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (dieser kann um € 30.000,- erworben werden)**. Parkplatzsuche

gehört damit der Vergangenheit an.

Das Gebäude verfügt selbstverständlich über einen **Lift**, wodurch Wohnung und Allgemeinbereiche komfortabel erreichbar sind.

Besonders außergewöhnlich ist die großzügige **Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach der Wohnanlage**. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über das grüne Donaufeld bis hin zur Wiener Skyline – ein Gemeinschaftsbereich mit echtem Mehrwert.

**Besonders familienfreundlich präsentiert sich die weitläufige, eingefriedete Wohnanlage:** Ein eigener Sandspielbereich sowie ein Kinderspielplatz mit Rutsche und weiteren Spielmöglichkeiten bieten Kindern viel Platz zum Spielen direkt in der Anlage. Durch die geschützte Gestaltung des Areals besteht kein unmittelbarer Zugang zur Straße – ein echter Mehrwert für Familien mit Kindern.

Die gesamte Wohnanlage wurde mit viel Augenmerk auf Freiraum und Lebensqualität konzipiert. Begrünte Dächer, gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, großzügige Außenanlagen sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten schaffen ein Wohnumfeld, das weit über eine klassische Wohnanlage hinausgeht.

Die Kombination aus **moderner Architektur und viel Grün** ist gerade auf den weitläufigen Allgemeinflächen besonders gut spürbar.

Auch energetisch stammt die Wohnanlage aus einer modernen Bauperiode und bietet dadurch gegenüber klassischem Altbaubestand wesentliche Vorteile bei Wohnkomfort und Gebäudetechnik.

## **Die Eckdaten auf einen Blick**

- **ca. 72,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **ca. 10,09 m<sup>2</sup> Balkon**
- **ca. 4,58 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum**
- **1. Obergeschoss**

- **Lift**
- **Baujahr/Fertigstellung 2018**
- **hochwertige Einbauküche**
- **Klimaanlage**
- **Parkettboden**
- **großzügige Fensterflächen**
- **außenliegende Raffstores**
- **separates WC**
- **Verkauf inklusive Möblierung, Beleuchtung und Elektrogeräte**
- **KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage (zzg. € 30.000,-)**
- **Gemeinschaftsterrasse mit weitläufigem Ausblick**
- **familienfreundliche, eingefriedete Wohnanlage**
- **Sandspielplatz & Kinderspielplatz mit Rutsche**
- **geschützter Innenbereich ohne unmittelbaren Straßenzugang**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten**

- **moderne, grün gestaltete Wohnanlage**

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Menschen, die **modernes Wohnen, gute Raumaufteilung und großzügige Freiräume** miteinander verbinden möchten.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Wohnung selbst überzeugt, sondern durch das gesamte Wohnkonzept.

**Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap