NEUWERTIGE vollmöblierte Dachgeschoss-OASE | über 100 m² Dach- & Gartenterrasse + Balkon | absolute Innenhof-Ruhelage - nahe Alte Donau



Objektnummer: 300169

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,76 m²
Nutzfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,61 m²
Keller:	2,61 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	141,95 €
USt.:	14,20 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



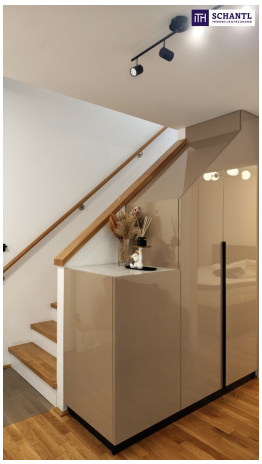


















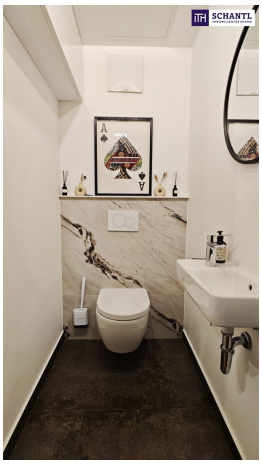




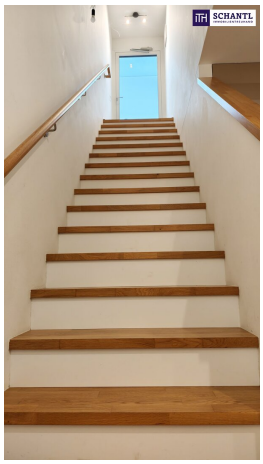









SCHANTL
20.5
1728

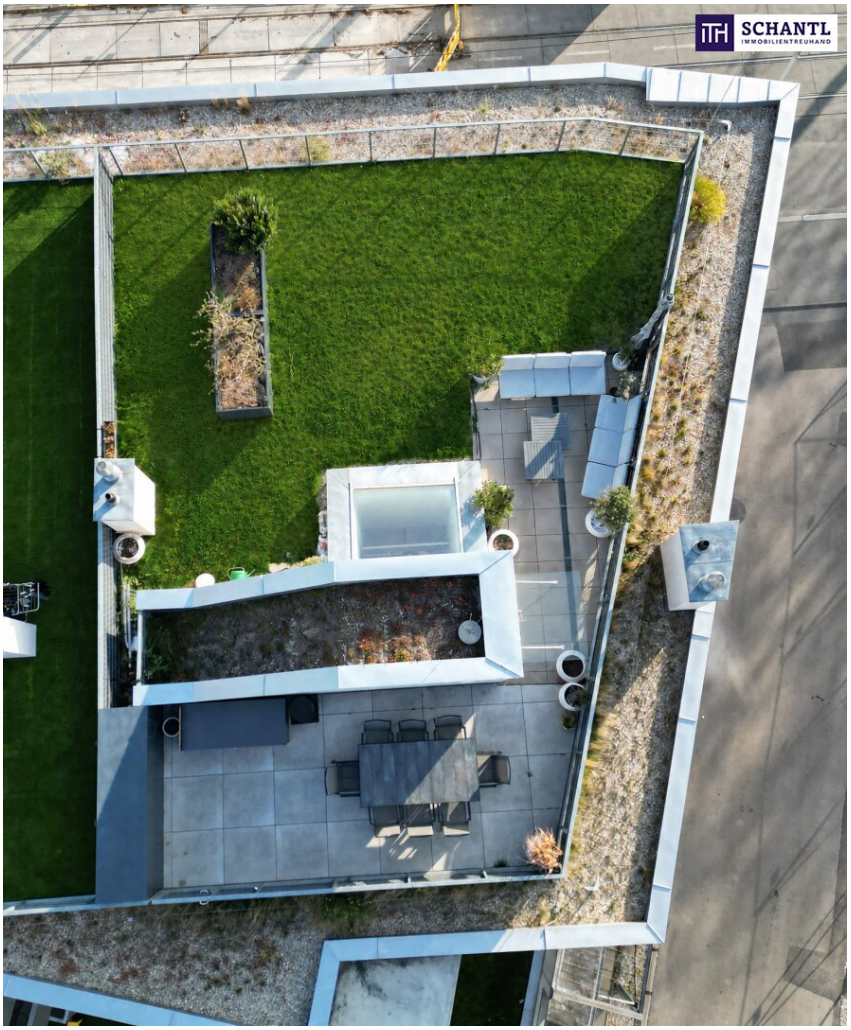

SCHANTL

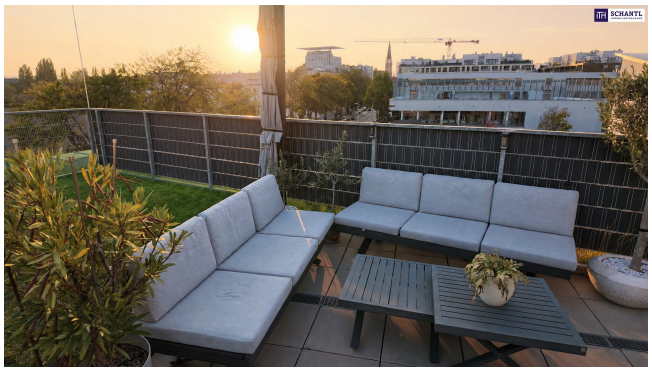

SCHANTL









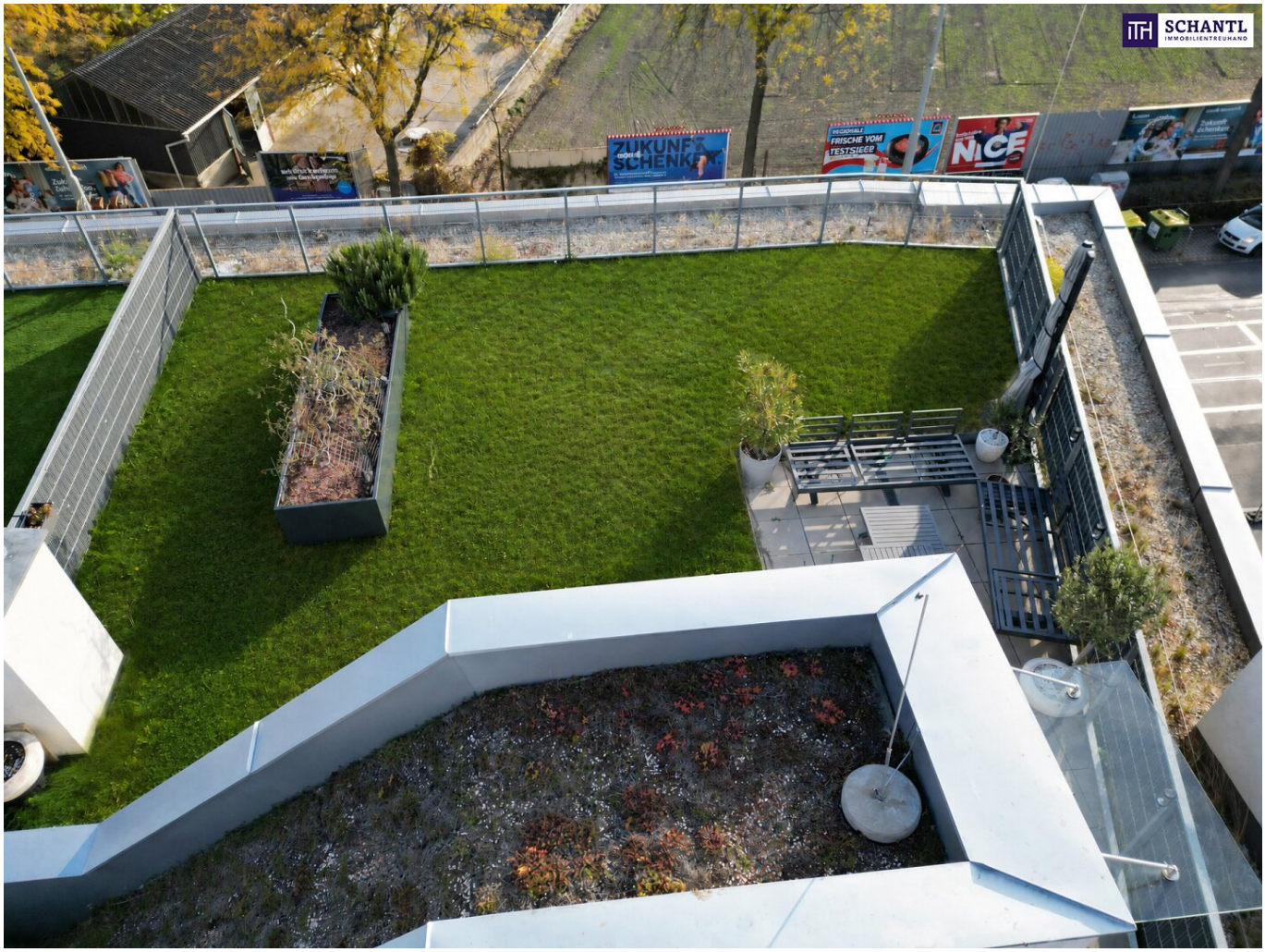


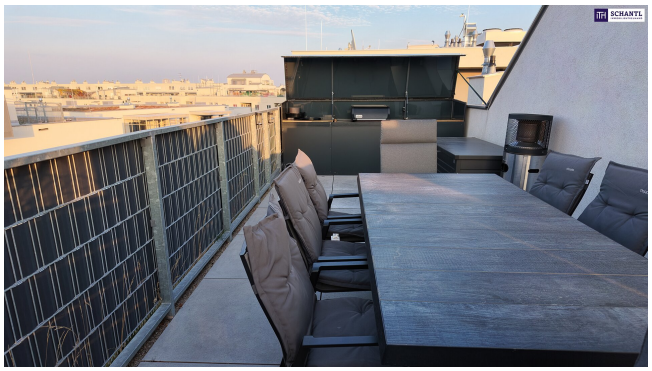




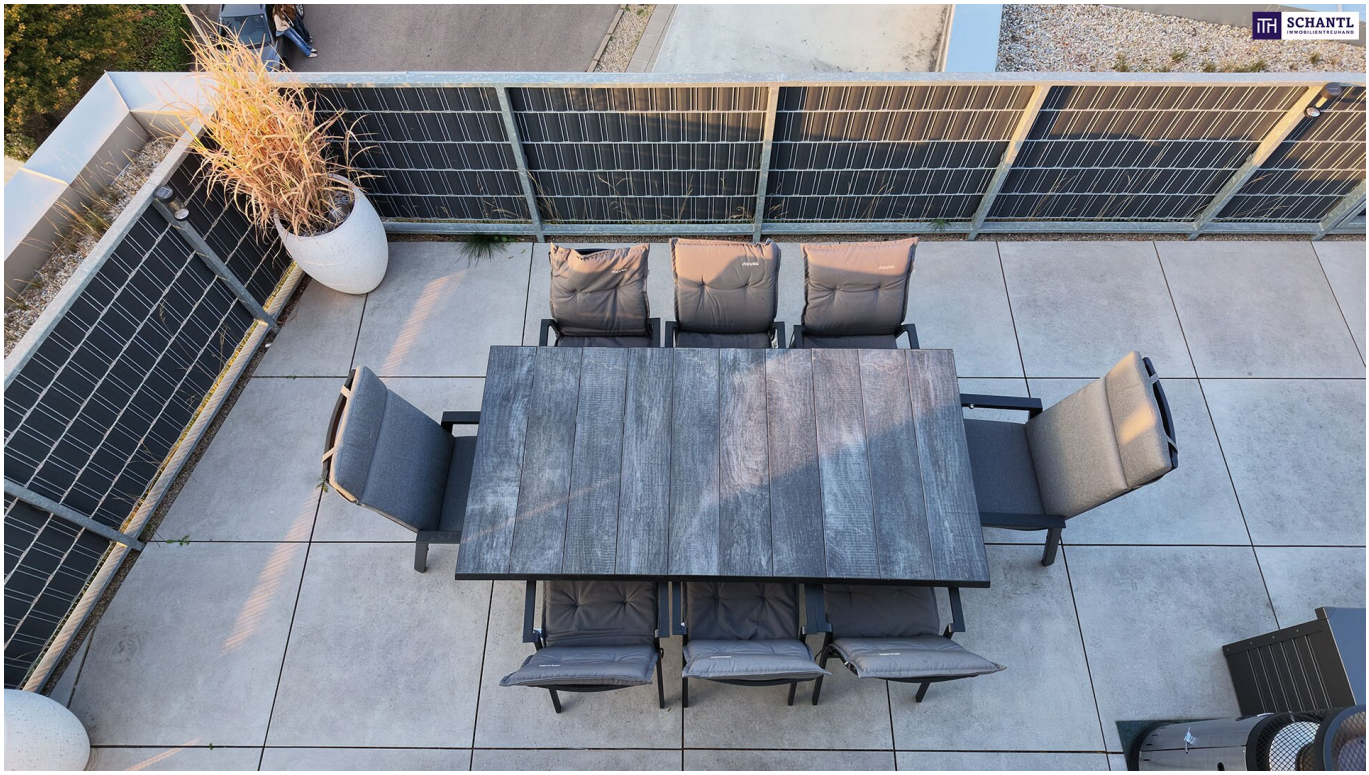


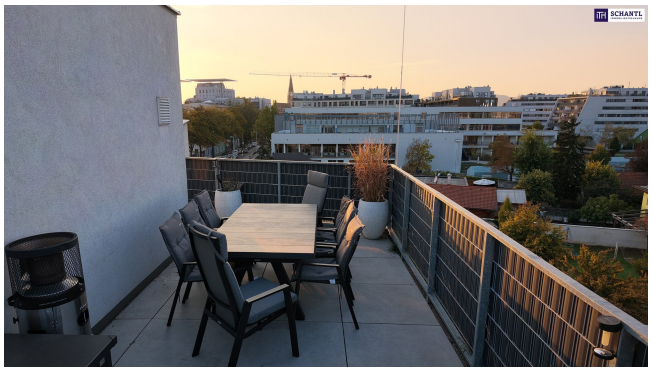



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
ZUKUNFT SCHENKEN
FRISCHE VOM TESTSIEGER
NICE


SCHANTL


SCHANTL








SCHANTL
STRABAG


SCHANTL

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ZUGANG DACHTERRASSE

Objektbeschreibung

SELTENE Gelegenheit: **VOLLMÖBLIERTE DG-Oase mit Balkon 5,45m² & über 100 m² Dach- & Gartenterrasse** an der Donaufelder Straße!

Besichtigungen & Einzug ab SOFORT möglich!

Hier wartet eine neuwertige Top-Dachgeschosswohnung (Baujahr 2022 + Upgrade 2023) auf Sie – **komplett in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**! Perfekt für Eigennutzer, die ohne Einrichtungsstress direkt einziehen und wohnen möchten.

Exklusiv | Vollmöbliert | Innenhof-Ruhelage | Balkon 5,45 m² & über 100 m² Dach- & Gartenterrasse

- **Inventarablöse:** EUR 35.000,- *(Verhandlungsbasis)*
- **Tiefgaragenstellplatz:** Optional um EUR 26.000,- kaufbar

Sichern Sie sich diese einmalige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in bester Stadtlage nahe der Alten Donau! Ein durchdachtes Raumkonzept gepaart mit einer spektakulären Kombination aus Balkon sowie traumhafter Dach- und Gartenterrasse bietet höchsten Wohnkomfort und absolute Privatsphäre.

Highlights & Top-Ausstattung:

- **Höchster Klima-Komfort:** Moderne **Deckenheizung und -kühlung** – für behagliche Strahlungswärme im Winter und angenehm kühle Temperaturen selbst an heißen Sommertagen.
- **Traumhaftes Freiflächen-Ensemble:** Eigener **Balkon (5,45 m²)** in absoluter Innenhof-Ruhelage sowie eine **102,23 m² große Dach- & Gartenterrasse** – inklusive hochwertiger Outdoor-Möbel, Lounge-Garnitur, großem Sonnenschirm, Heizpilz, Blumenbett, ... sowie einer exklusiven **Outdoor-Küche** mit verbautem **Weber Gasgrill**.
- **Maßgefertigte Tischler-Vollausstattung & begehbarer Schrank:** Maßgeschneiderter Tischlereinbau in allen Wohnbereichen. Besonderes Highlight im Schlafzimmer: Ein stilvoller Schrankverbau mit elegant integriertem Durchgang in den begehbaren Kleiderschrank/Schrankraum!

- **Neubau (Bj. 2022) mit Sanitär-Upgrade (2023):** Badezimmer und WC wurden erst 2023 komplett umgebaut, neu verfliest, von Badewanne auf eine **moderne Dusche** umgestellt und mit maßangefertigten Tischlermöbeln ausgestattet.

- **Terrassen-Upgrade (2023): I**m Outdoor-Essbereich komplett neu verfliest und Terrasse erweitert.

- **Fenster & Sonnenschutz:** Moderne 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz/Beschattung sowie zusätzlichen Vorhängen/Raffrollos.

- **Gebäude-Komfort:** Barrierefreier Lift, eigenes Kellerabteil sowie ein **optional** übernehmbarer Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

- **Attraktive Wohnanlage:** Großzügige Gemeinschaftsräume, Fahrrad- & Kinderwagenräume sowie ein liebevoll gestalteter Kleinkinderspielplatz im geschützten Innenhof.

Inkludierte Möbel- & Küchenausstattung (Komplette Inventarübernahme |Kaufpreis zzgl. Ablöse):

Die Wohnung wird voll ausgestattet und bezugsfertig übergeben. Die hochwertige Möblierung und Geräte-Ausstattung umfasst unter anderem:

- **Maßgefertigte Tischler-Küche** mit Marken-Einbaugeräten:
    - **Siemens** Geschirrspüler
    - **Bosch** Induktionskochfeld & **Bosch** Backofen
    - **Samsung** Kühlschrank
    - **Haier** Weinkühlschrank
    - **Blanco XL** Spülbecken (schwarz) & **Hansgrohe** Küchenarmatur
- **Wohn- & Schlafbereich:**
    - **Maßanfertigungen vom Tischler** (Schlafzimmerschrank mit begehbarem Kleiderschrank-Durchgang, Abstellraumlösung, Vorzimmer, Bad- & WC-Möbel u.v.m.)
    - Komfortables Hochspringbett / Boxspringbett (Venny)

    - Designer Couch-Garnitur, Couchtisch & Esstisch inkl. Bestuhlung
    - Samsung Smart-TV
    - Smart-Home Lichtschalter
- **Outdoor, Balkon & Terrasse:**
    - **Outdoorküche** mit verbautem **Weber Gasgrill**
    - Hochwertige Mondo Outdoor-Garnitur (ausziehbarer Esstisch, Stapelsessel, Relaxstühle & großer Mondo Schirm)
    - Outdoor Lounge-Möbel, Teppich, Gas-Heizpilz, ...
- **… und vieles mehr!** (Detaillierte Inventarliste auf Anfrage verfügbar)

Verbrauchsabhängige Akontozahlungen:

- Heizkosten Akonto: 34,50 € netto *(plus 20 % USt., entspricht 41,40 € brutto)*

- Warmwasser Akonto: 23,28 € netto *(plus 20 % USt., entspricht 27,94 € brutto)*

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum mit gigantischen Freiflächen in Toplage!

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé und den Grundriss zu.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap