RUHIGE GARTENWOHNUNG! NEUBAU
3-Zimmer-ERSTBEZUG mit Terrasse! Top 2/2



Objektnummer: 4976/1404

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,21 m²
Nutzfläche:	116,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	10,78 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	548.700,00 €
Kaufpreis / m²:	4.714,73 €
Betriebskosten:	252,77 €
USt.:	25,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU
Arb
701

T +
H +
F +

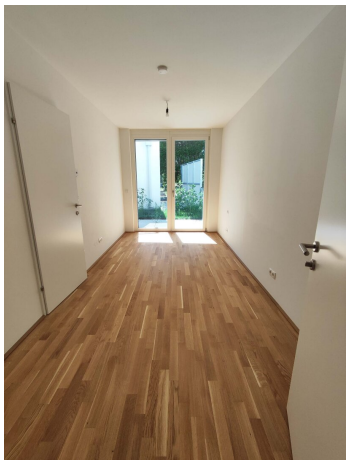
Ger
Ver





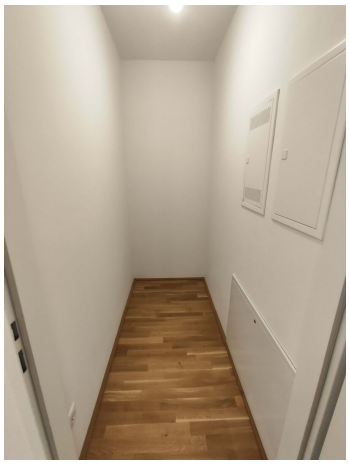












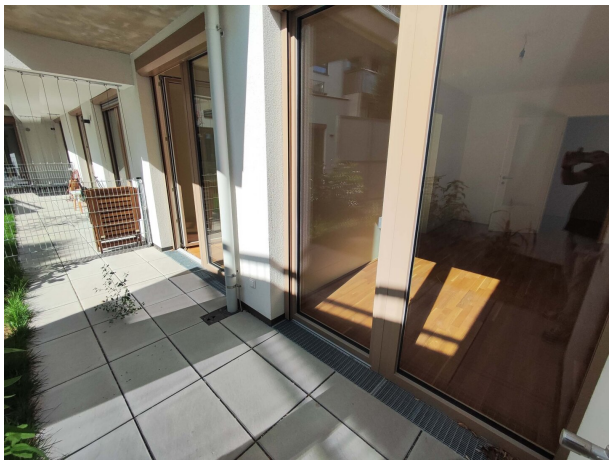








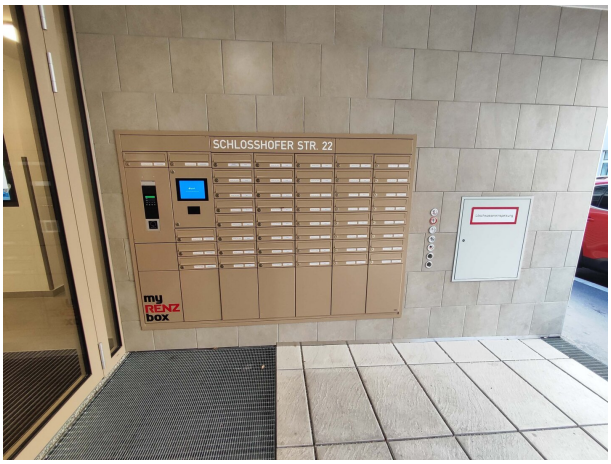





Jugendspielraum




SCHLIEMANNGASSE 11
my
RENZ
box


SCHLOSSHOFER STR. 22
my
RENZ
box


Brandmeldezentrale
EG
01-04 I 05-06


EG









TOP 2 (V1) — Stiege 2

ERDGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 90,21 m²
Terrasse	ca. 15,39 m²
Garten	ca. 10,78 m²
Einlagerung	ca. 1,77 m²
Raumhöhe	ca. 2,60 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,40 m

(wenn nicht anders angegeben)

SWAP

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	RR	Regenfallrohr
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
DL	Durchgangslichte	SR	Schrankraum
EV	Elektroverteiler	VR	Vorraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	TA	Taster für autom.Türöffner
LV	Leerverrohrung für autom.Türöffner		

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

0236-VP-2.02.1 | 10.08.2023

N

Objektbeschreibung

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität in dieser traumhaften Terrassenwohnung in 1210 Wien. Diese exklusive Immobilie im Erstbezug besticht durch ihre durchdachte Architektur und die hochwertige Ausstattung, die Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause bietet.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erwoben werden!

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 91 m² verteilt auf drei Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage. Lassen Sie sich von der cleveren Raumaufteilung begeistern, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltung und Lebensqualität ermöglicht.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse und der kleine Garten.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle Bäder, die nicht nur funktional sind, sondern auch ein Gefühl von Luxus und Bequemlichkeit vermitteln. So haben Sie ausreichend Raum für Privatsphäre und Komfort, egal ob Sie Gäste empfangen oder einfach nur einen ruhigen Abend zuhause verbringen möchten.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen in ansprechenden Designs, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgen für ein behagliches Raumklima.

STIEGE 2/Top02 - 3-Zimmer mit ca. 90,21 m² Wohnfläche plus Terrasse und Garten im EG:

Räumlichkeiten: Vorraum (ca. 6,5 m²), Abstellraum (ca. 2 m²), WC (ca. 1,5 m²), Großzügige Wohnküche (ca. 31 m²) mit Zugang zu den Zimmern sowie der Terrasse und zum Garten, 1. Zimmer (ca. 14 m²) mit eigenem Badezimmer, 1. Badezimmer (ca. 6 m²) mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, 2. Zimmer (ca. 16 m²) mit eigenem Badezimmer sowie Zugang zu einem Abstellraum / Schrankraum, 2. Badezimmer (ca. 7 m²) mit Badewanne und zwei Doppelwaschbecken, Gartenterrasse (ca. 15 m²) sowie Garten (ca. 11 m²) mit Südost-Ausrichtung

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden aus Österreich

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores für die äußere Beschattung
- Markensanitärprodukte
- Anschlüsse für Küche mit Starkstrom
- Feinsteinzeug der Firma Marazzi
- Armaturen der Marke Dornbracht
- Terrasse mit Wasser- und Stromanschluß
- Keramik in Bad und WC der Marke Laufen "Pro"
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen ermöglicht, sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen mühelos zu erreichen.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUSSLÄUFIG IN WENIGEN MINUTEN ERREICHBAR:

- U6-Station Floridsdorf, Bahnhof Floridsdorf, Bus Linie 29A, 29B, 33A, 34A, Straßenbahn Linie 25, 26, 27, 30, 31

Die Lage dieser Wohnung ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur geprägt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind. Einige Freizeitmöglichkeiten in Gehweite: Angeli Bad, Alte Donau, Floridsdorfer Bad, Skaterpark

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 38 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! www.tmu-real.at

---

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap