

Wohnen in Selma- 3-Zimmer-Familienwohntraum mit Grünblick



Objektnummer: 49362

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Selma-Steinmetz-Gasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2020 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 81,16 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 4,13 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 32,58 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Kaufpreis: | 450.000,00 € |
| Betriebskosten: | 180,60 € |
| USt.: | 18,06 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



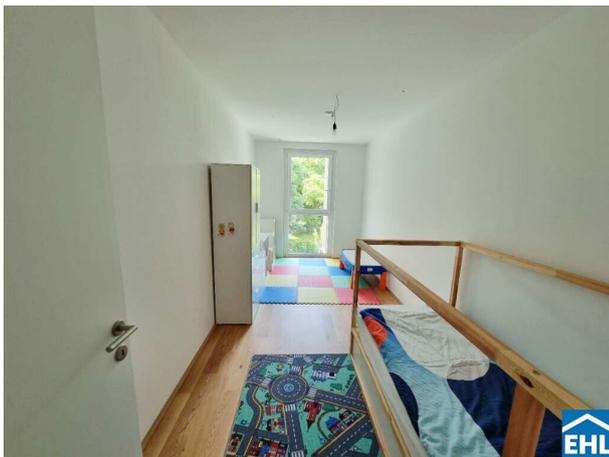
Anna Gasienica-Fronek

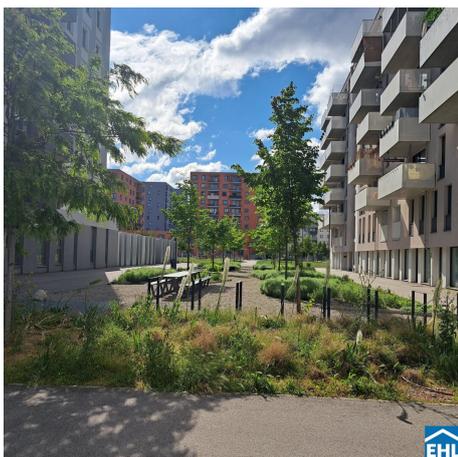
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at







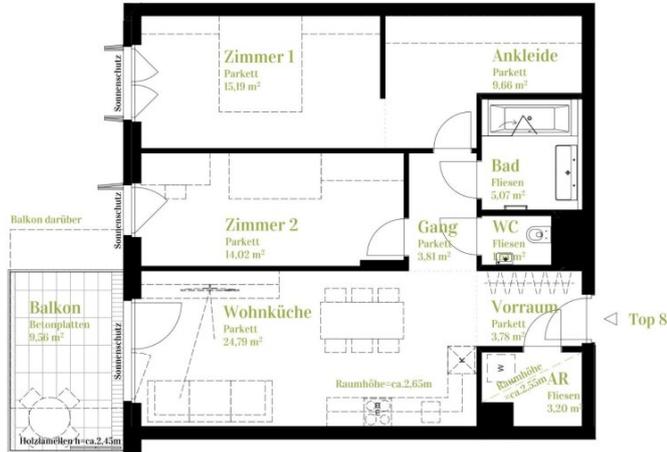


19 1:100

18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

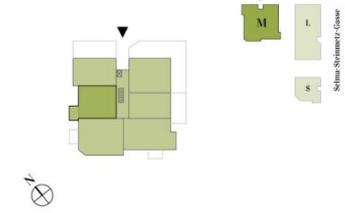


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



Selma M am Park.

Selma-Steinmetz-Gasse 4, 1210 Wien



| Selma M | Top 8 | EG |
|------------------|-------|----------------------------|
| Zimmeranzahl | | 3 |
| Ankleide | | 9,66 m ² |
| AR | | 3,20 m ² |
| Gang | | 3,81 m ² |
| Vorraum | | 3,78 m ² |
| Wohnküche | | 24,79 m ² |
| Zimmer 1 | | 15,19 m ² |
| Zimmer 2 | | 14,02 m ² |
| Bad | | 5,07 m ² |
| WC | | 1,64 m ² |
| Wohnräume | | 81,16 m² |
| Balkon | | 9,56 m ² |
| Kellerabteil | | 4,13 m ² |

Stand 13.01.2023
www.selmaampark.wien | www.arc.at



Objektbeschreibung

Wohnen mit Grünblick – Wunderschöne 3-Zimmerwohnung

Diese ruhige und perfekt für Familien oder Paare geschnittene Wohnung bietet ein komfortables Zuhause. Das Projekt „Selma“ verspricht ein Leben mit südlichem Flair, was sich in der weiß gestrichenen Fassade und den raumhohen Fenstern mit Holzläden widerspiegelt. Für ein Urlaubsgefühl sorgt der liebevoll gestaltete „Park im Park“ mit Hängematten, Sitzgruppen, alten Baumbeständen und dem kleinen spanischen Holz-Esel Platero, der die Liegenschaft umgibt.

Die Wohnung selbst ist 81 m² groß, besteht aus drei Zimmern, einem Badezimmer, einem WC und einem Abstellraum. Sie ist nach Westen ausgerichtet, und der großzügige Balkon lädt dazu ein, entspannte Abende im Freien zu verbringen – so fühlt sich Urlaub zu Hause an!

Ausstattung und Highlights:

- Insgesamt 15 Wohnungen im Haus Selma M, verteilt auf 3 Etagen
- Quartalsübergreifender Teens Club mit Freibereich
- Waschküche mit Lounge im Erdgeschoss
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse in den oberen Etagen (4. und 5. OG)
- Tiefgarage, die alle Häuser auf dem Gelände verbindet
- Hohe Raumhöhen von ca. 2,65 m und Türen mit 2,20 m Höhe
- Fußbodenheizung und Warmwasser über Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen, große Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Holzfaltschiebeläden oder Klappläden als Sonnenschutz, außenliegende Rollos auf Balkonen
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Handtuchtrockner

Die Wohnanlage „Am Park“:

Inmitten einer der modernsten und nachhaltigsten Wohnparks Wiens, auf den ehemaligen Siemens-Gründen im schönen Floridsdorf, erwartet Sie ein fast ländliches Idyll. Hier verbinden sich Wohnen, Erholung, Arbeit und Freizeit auf 8,2 Hektar Natur. Die Parklandschaft ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt, ideal zum Spazieren, Laufen und Radfahren. Die grüne Umgebung sorgt für Ruhe und Lebensqualität, während die Gemeinschaft im Grünen zum Verweilen einlädt.

Ob Sie ein gemütliches Zuhause oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit suchen – diese Wohnung inmitten einer der schönsten Parklandschaften Wiens bietet alles, was Sie sich wünschen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Wohnung in 1210 Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Diese Wohnung ist bis August 2026 vermietet. Die Nettomiete liegt bei ca. 1040 €/Monat.

Der Stellplatz muss um zusätzliche 25.000 € gekauft werden.

3% Kundenprovision!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.