

# Luxuriöses Penthouse mit fabelhaftem Panoramablick



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3056\_1483**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

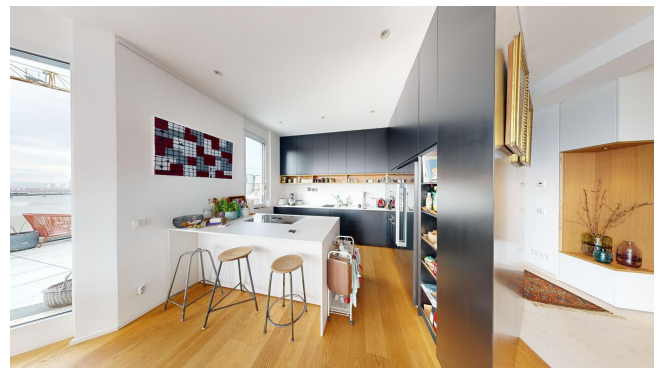
## Ihr Ansprechpartner



**Maria Kohler**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 664 158 5055

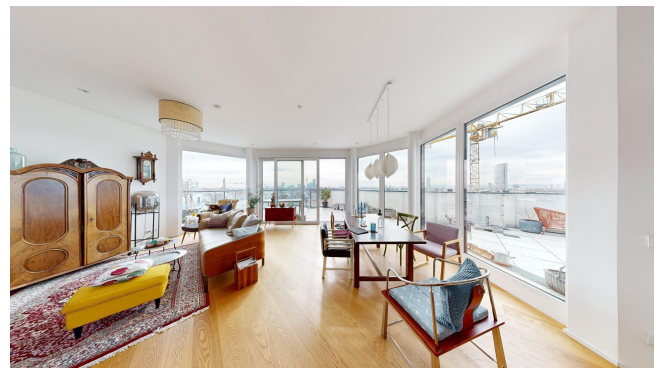




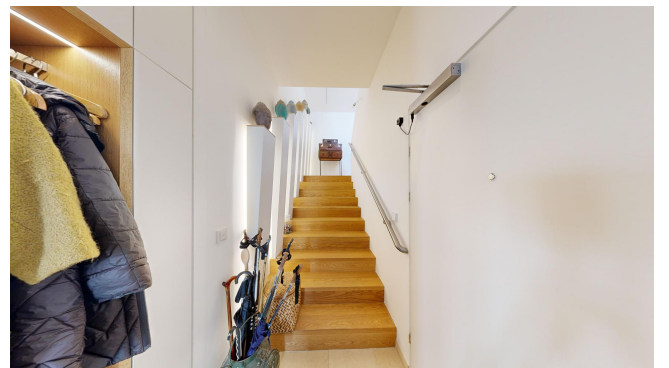


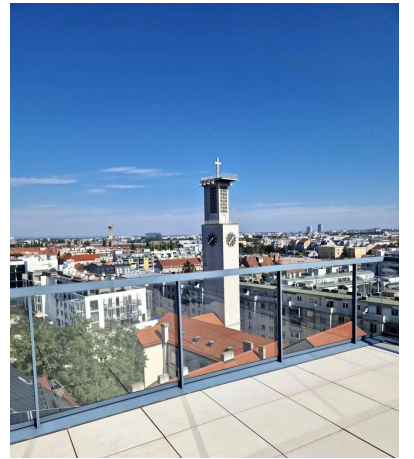
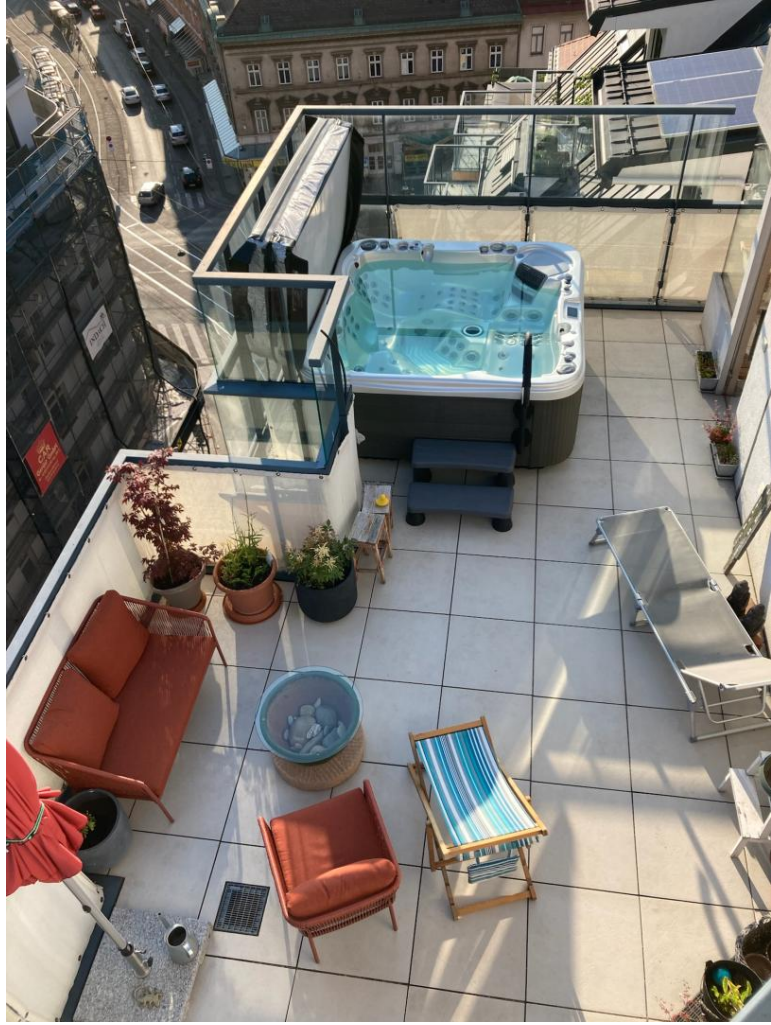


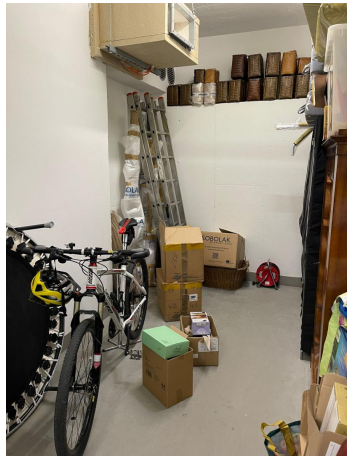
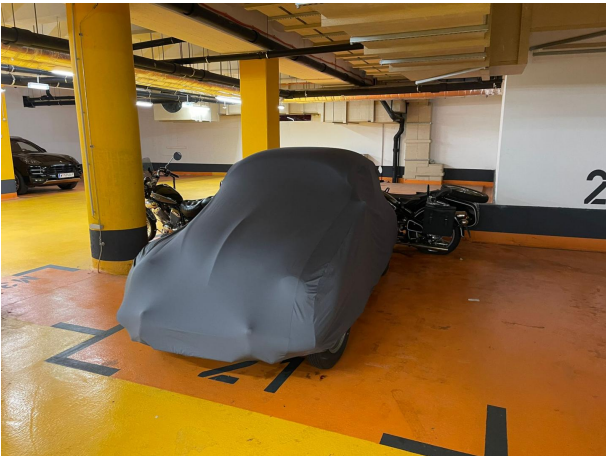












Anhangvorschau



3. DACHGESCHOSS



4. DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Modernste Architektur, detailliert geplante Möbel, hochwertige Materialien, Smart Home - diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in Floridsdorf und besticht durch ihre hervorragende Lage – nur 2 Gehminuten vom Bahnhof und der U-Bahn entfernt. Die Wohnung befindet sich im 9. Stock mit eigenem Zugang über den Lift. Auf der Terrasse 1 sind zwei große Markisen (Hella) mit Fernbedienung und Windsensor zum automatischen Einzug bei einer gewissen Windstärke. Von den Schlafzimmern und dem Wohnzimmer kommen sie direkt auf die Terrasse 1. Innerhalb der Wohnung gelangen sie auf die Dachterrasse (Terrasse 2) und genießen einen 360° Rundumblick. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung für den Winter und einer Fußbodenkühlung für den Sommer ausgelegt. Gespeist wird dieses System von einer Wärmepumpe. Zusätzlich zu der Bodenkühlung gibt es im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern jeweils ein Klimagerät. Sämtliche Außen Jalousien, Kühlung/Heizung, Beleuchtung für Terrasse und Innenbereich der Wohnung können sowohl manuell als auch über Smart Home gesteuert werden. Hochwertige Maß Küche mit Kücheninsel, Induktionsherd und Dunstabzug von Bora, Weinkühler, Mikrowelle, Backrohr, Geschirrspüler. Ein Gefrier/Kühlgerät mit Eis und Wasserausgabe, Wasserfilter und Home Connect ist in der Küche integriert. Keramik Arbeitsplatte auf der Kücheninsel und der Küchenseite. Das Wohnzimmer ist mit einer großen Fensterfront, mit Blick auf die atemberaubende Skyline, ausgestattet und hat auch einen Kamin. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche versehen. Badewanne, Doppelwaschbecken und die Verkleidungen sind aus hochwertigem Corian, am Boden sind Feinsteinzeug Fliesen verlegt. Vom Badezimmer gelangen sie direkt in die Sauna und von dort ins Jacuzzi auf der Terrasse 1 (Platz für 5 Personen). Hier kann man nach einem anstrengenden Tag den Saunagang genießen und anschließend im Jacuzzi entspannen.

Raumaufteilung und Highlights: - Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup> - Zimmer: 3 - Schlafzimmer: 2 - Terrasse: 250 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Bad, WC, Sauna - Jacuzzi auf der Terrasse - Aufzug im Haus, eigener Zugang zur Wohnung - Erdwärme - Fußbodenheizung/Kühlung - Keller: 25 m<sup>2</sup> - Tiefgaragenplatz

Lage: Das traditionelle Geschäftsviertel des Bezirks bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Beste öffentliche Verkehrsanbindung (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahnen, Busse und OEBB), eine exzellente Nahversorgung, auch an Sonn- und Feiertagen. In 7 Gehminuten ist der Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt) erreichbar. Krankenhaus, Apotheke und weitere wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität. Floridsdorf bietet nicht nur eine schöne Umgebung, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für seine Bewohner. Dieser Stadtteil ermöglicht einen schnellen Zugang zu Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Einkaufszentren, die nur wenige Minuten vom Haus entfernt sind. Darüber hinaus sind sportliche Aktivitäten und Entspannungsmöglichkeiten in der Nähe. Kaufbedingungen: Kaufpreis: 1.390.000 € Verhandlungsbasis Nebenkosten: Maklerprovision: 3% des Immobilienpreises, zzgl. 20% Mehrwertsteuer. Grunderwerbsteuer 3,5% Grundbuchseintragungsgebühr 1,1% Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 19.78 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Energieeffizienzklasse: A  
Gesamterwärmefaktor: 0.77