

# **Traumwohnung mit 4 Zimmern, Balkon, Terrasse & Wellnessbereich - Erstbezug in 1210 Wien!**



Terrasse mit 2 Decks

**Objektnummer: 2541**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.666,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,36 €
<b>USt.:</b>	31,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

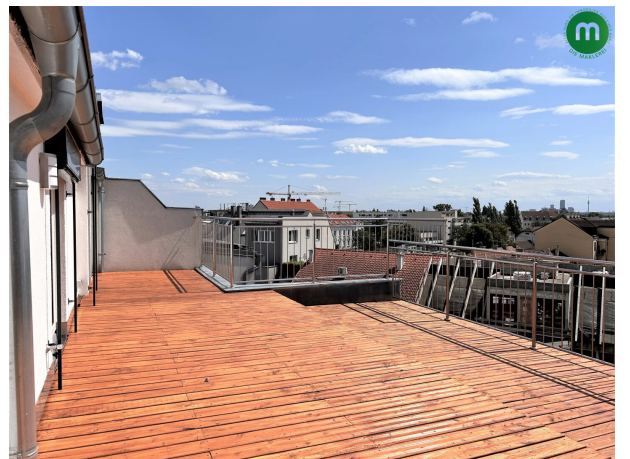
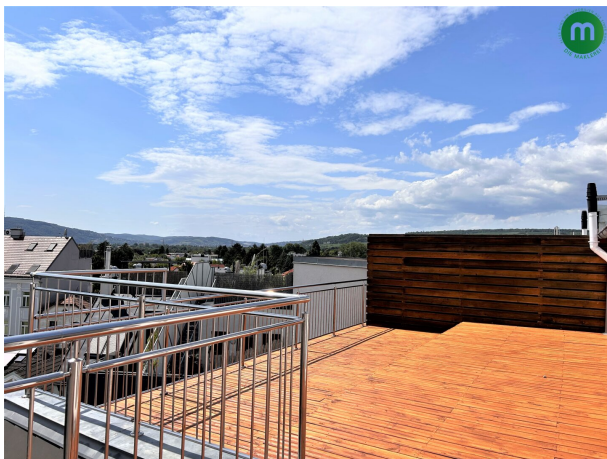


**Pino Reinhard Lux**









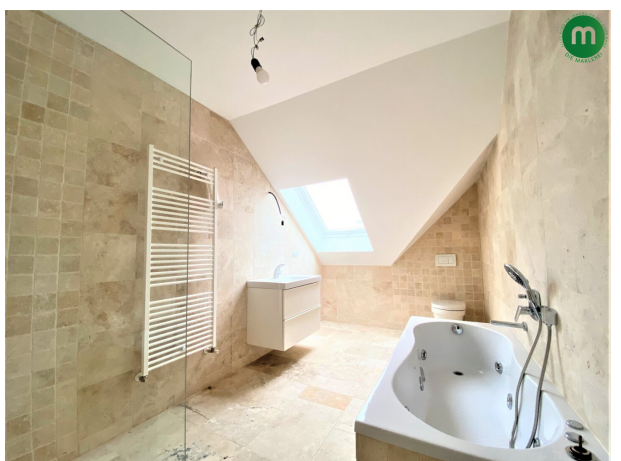
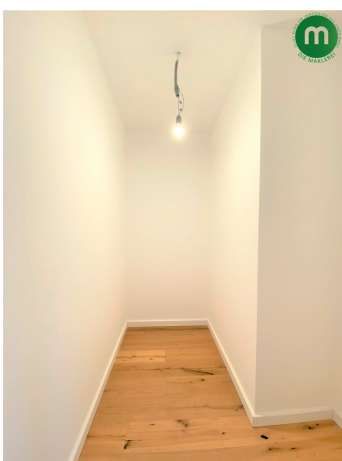




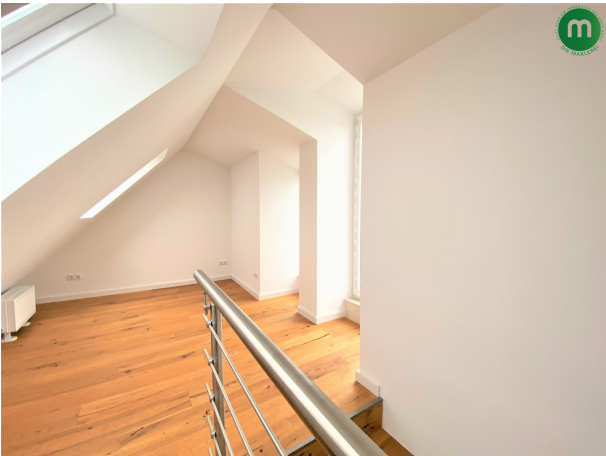


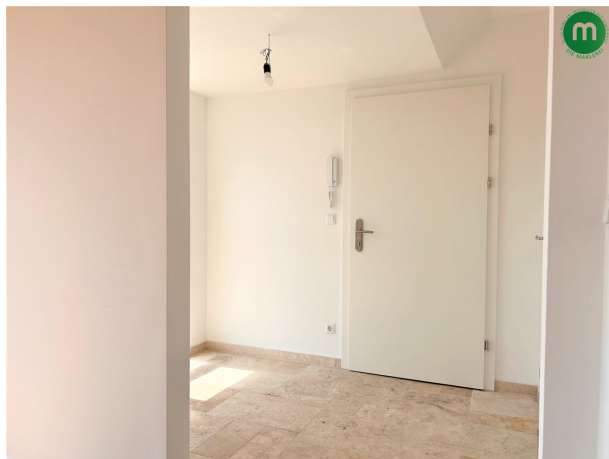










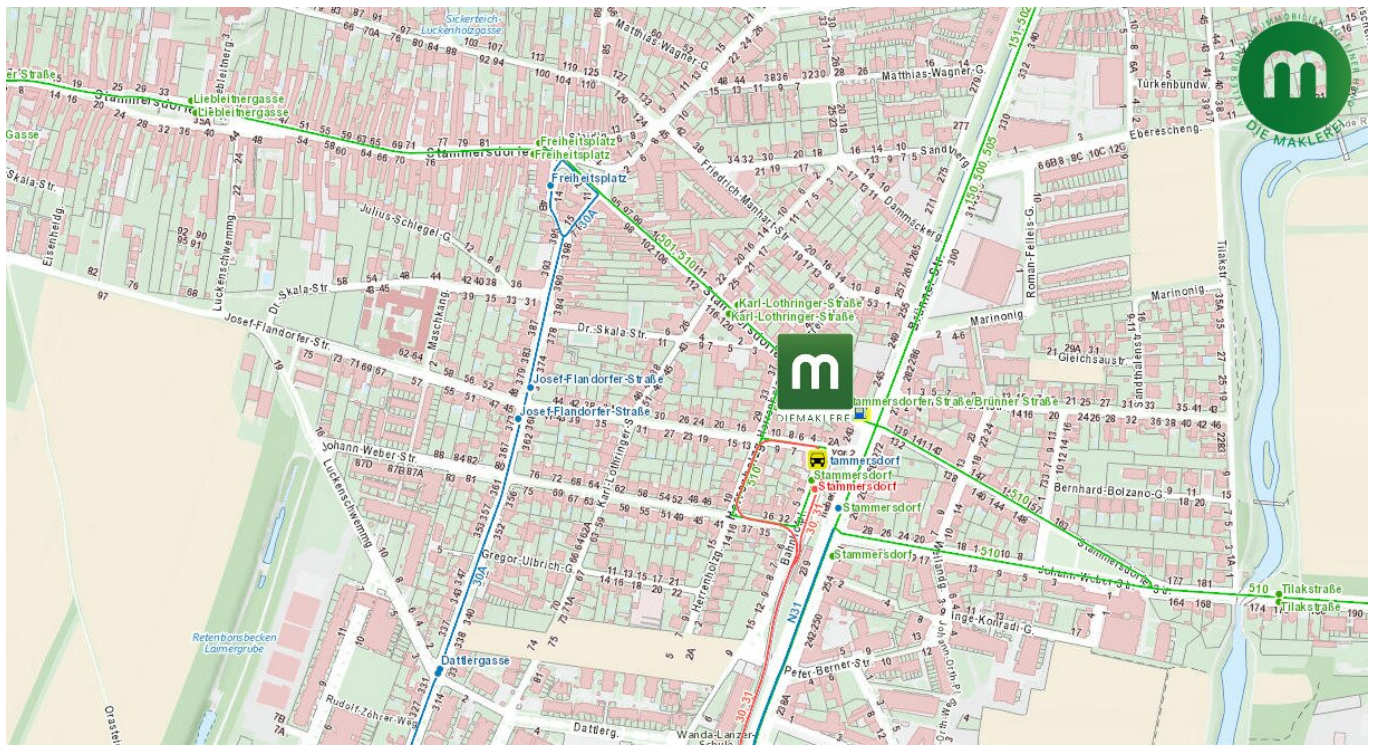


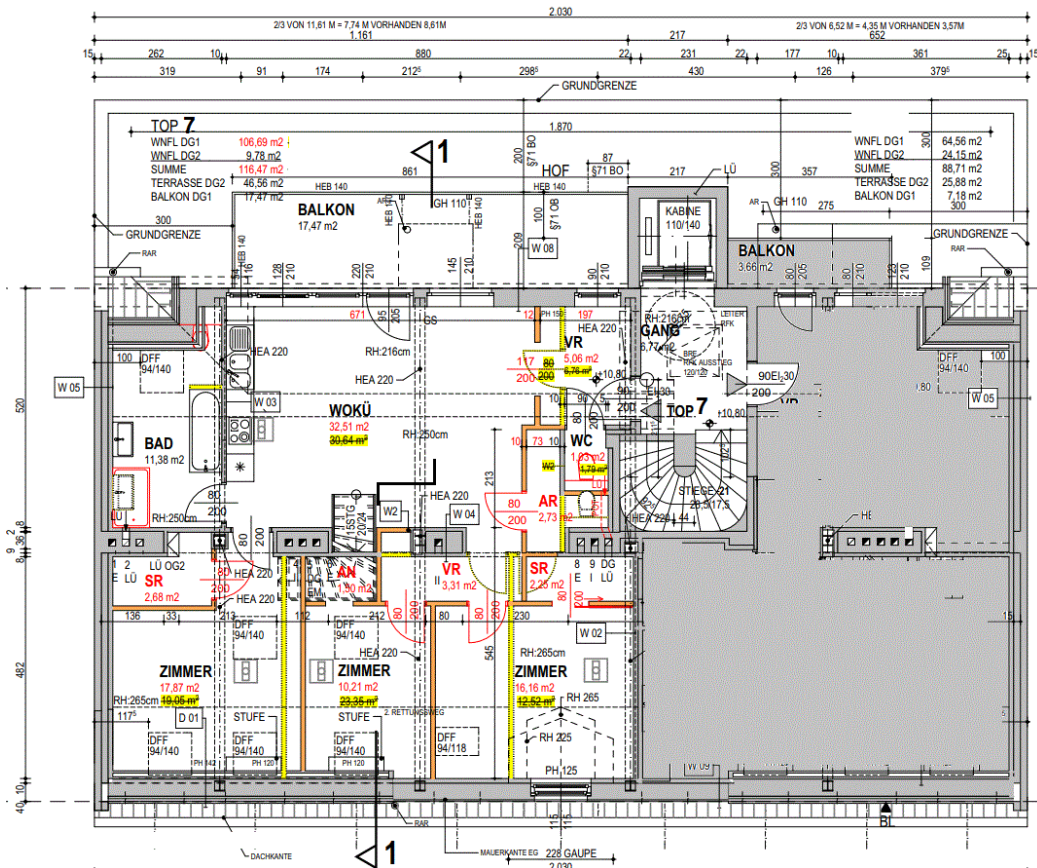




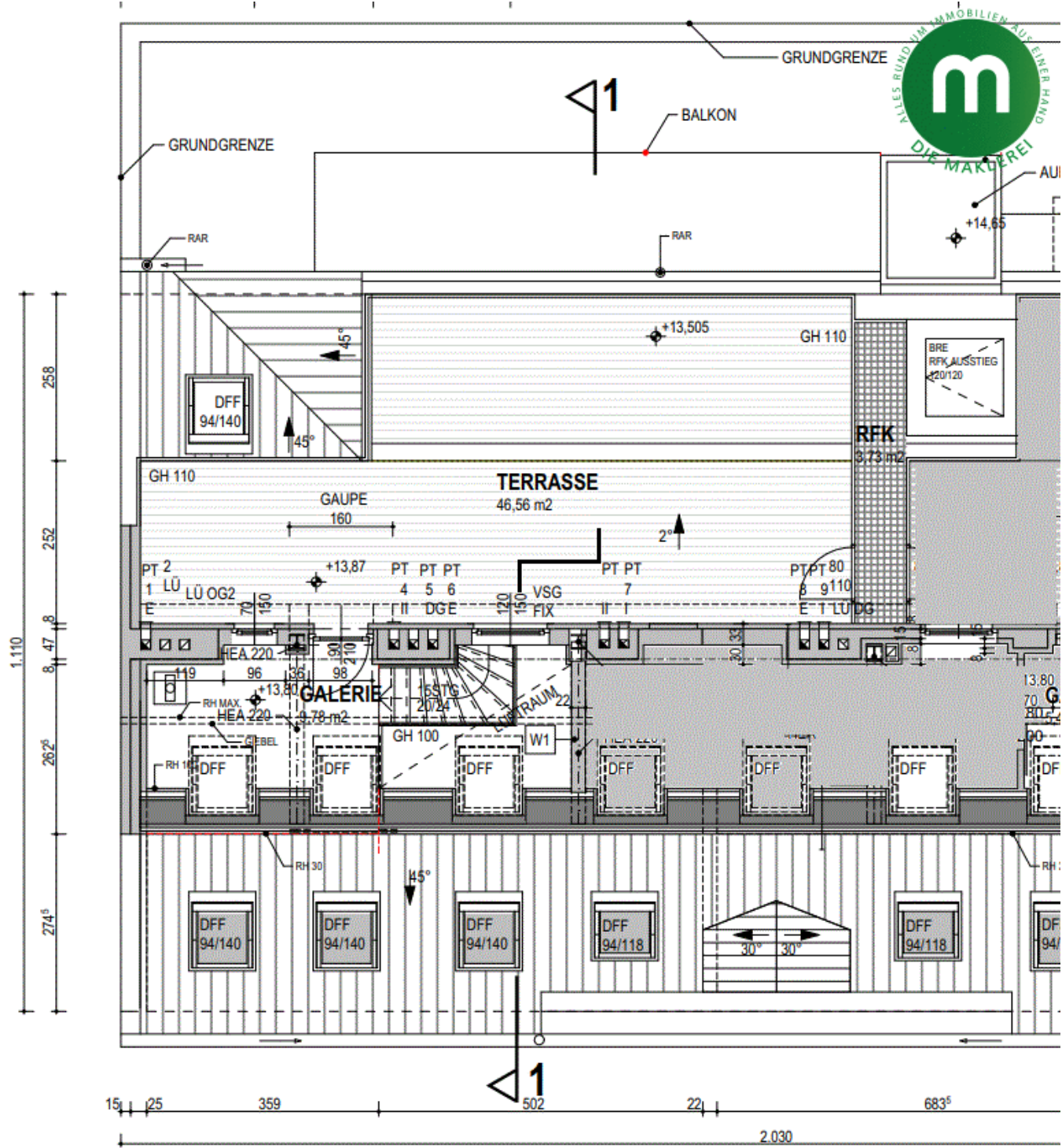












## Objektbeschreibung

**Gelegen im Floridsdorfer Ortsteil Stammersdorf, bekannt für seine Heurigen-Lokale und Ausflugsmöglichkeiten, gelangt diese herrliche DG-Maisonetten-Wohnung als Erstbezug zum Verkauf.**

In das ca. **2019 errichtete** Obergeschoss gelangen Sie bequem per **Lift**. Das Entrée öffnet sich zu einer wunderbar hellen **Wohnküche mit ca. 32 m<sup>2</sup> Fläche** hin. Von dort gelangt man zentral in die **3 Schlaf- oder Arbeitszimmer** in denen auch ein Homeoffice bequem Platz findet. **Alle 3 Zimmer sind mit eigenen Abstellräumen bzw. begehbaren Schränken ausgestattet**, darüber hinaus gibt es einen weiteren Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.. Das elegant gestaltete **Tageslicht-Bad mit Walk-In-Dusche, Wanne, WC** und Handtuchheizung befindet sich zusammen mit der **getrennten Gästetoilette** ebenfalls im 1. DG. Der über **17 m<sup>2</sup> große Südwest-Balkon** schließt an den Wohnraum an und ist somit zur Hofseite des Hauses hin ausgerichtet.

Über eine wunderschön in den Essbereich mündende Treppe gelangen Sie ins **2. DG** und unmittelbar auf eine **gemütliche Galerie**, die dank des Lichteinfalls von mehreren Seiten dazu einlädt, zur Leseecke oder zu einem kleinen Arbeitsbereich gestaltet zu werden. Von hier aus betreten Sie das definitive Highlight der Wohnung: Die **46 m<sup>2</sup> große Terrasse** ist so wie der Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet und bietet einen phantastischen **Blick in Richtung des Bisambergs und des Donautals**.

Zusätzlich zu diesem einmaligen Grundriss finden sich auch die passende Ausstattung:

? komplett ausgestattete **Einbauküche mit Dunstabzug** ? **Parkettböden** im Wohnbereich ? **Steinböden** in Bad und WC ? **Fußbodenheizung** im Wohn-/Essbereich ? **Klimaanlagen** in allen Wohn- und Schlafräumen ? **elektrische Außenjalousien/Raffstoren** ? moderne **Kunststofffenster**

**Eine weitere Besonderheit wartet im Untergeschoß auf Sie:** Hier befindet sich nicht nur das der Wohnung zugeordnete **Kellerabteil**, sondern auch ein gemeinschaftlicher **Wellness-Bereich mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche**, der Ihnen zur Verfügung steht.

Die nähere Umgebung der Wohnung lädt wie kaum eine zweite in Wien zu entspannten Unternehmungen ein: Nicht nur die verträumte **Kellergasse** bietet ein typisches Wiener Heurigenenerlebnis, in ganz Stammersdorf und in den angrenzenden Gegenden finden Sie gehobene Lokale ebenso wie kleine Geheimtipps, die sich entlang der Spazierwege in Richtung Bisamberg oder Hagenbrunn verstecken. Auf Radtouren, beim Wandern oder Joggen lässt sich die Gegend direkt von der Haustür aus wunderbar erkunden.

Dank der **Straßenbahnlinien 30 und 31** sowie des **Nachtautobusses N31** gelangen Sie



bequem zum **Bahnhof Wien Floridsdorf und damit zur U6** sowie zu zahlreichen anderen Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien. Ebenfalls entlang dieser Strecke liegen die **Klinik Wien Floridsdorf** sowie die **S-Bahn-Station Brünnerstraße**.

----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap