

# THE DUCHESS



EINRICHTUNGSBEISPIEL WOHNZIMMER

**Objektnummer: 1502**

**Eine Immobilie von WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	416.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,36 €
<b>USt.:</b>	26,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Beckmann**

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien



WO:IN CLOUD  
IMMOBILIEN GMBH



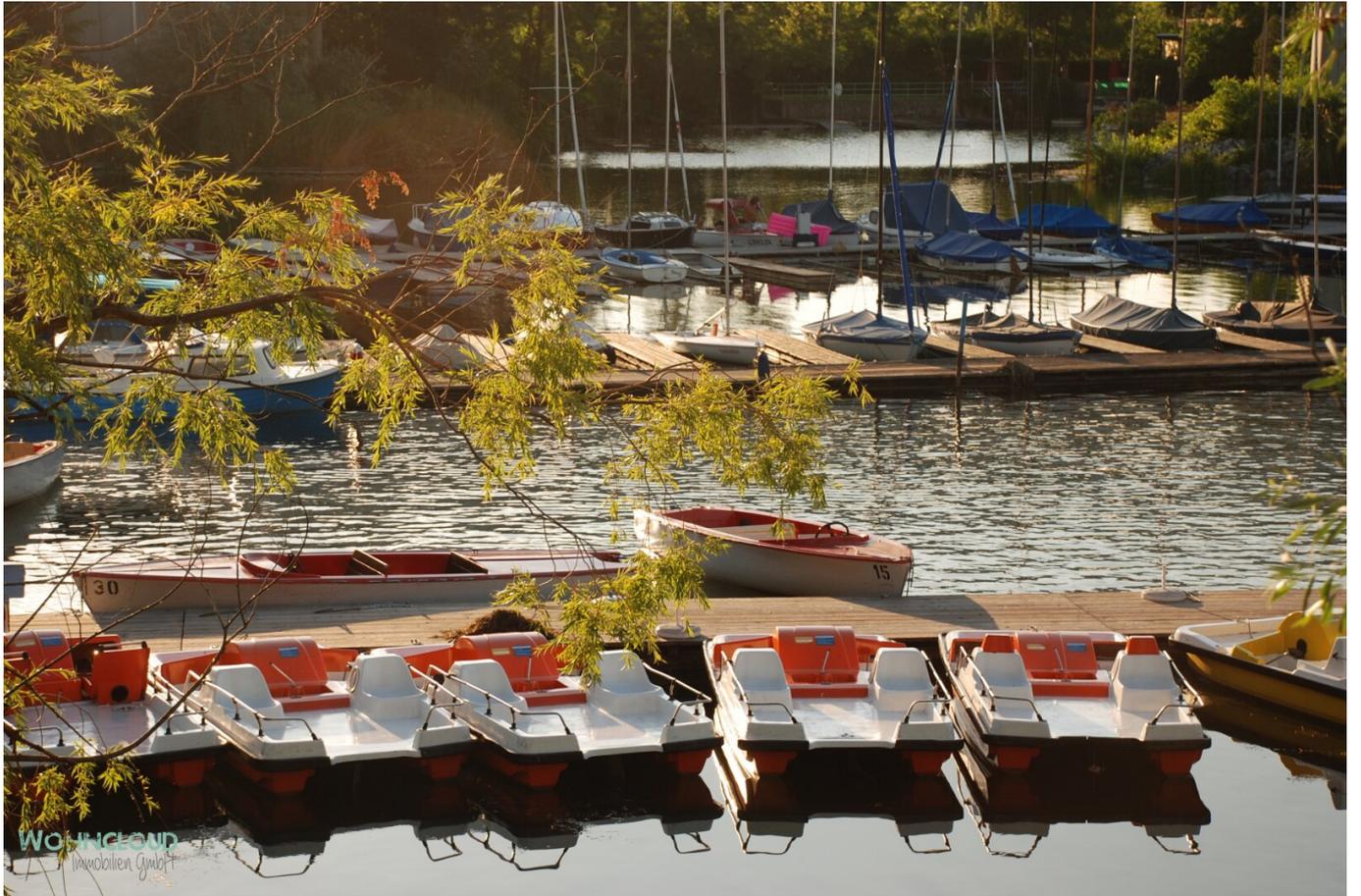
WO:IN CLOUD  
IMMOBILIEN GMBH



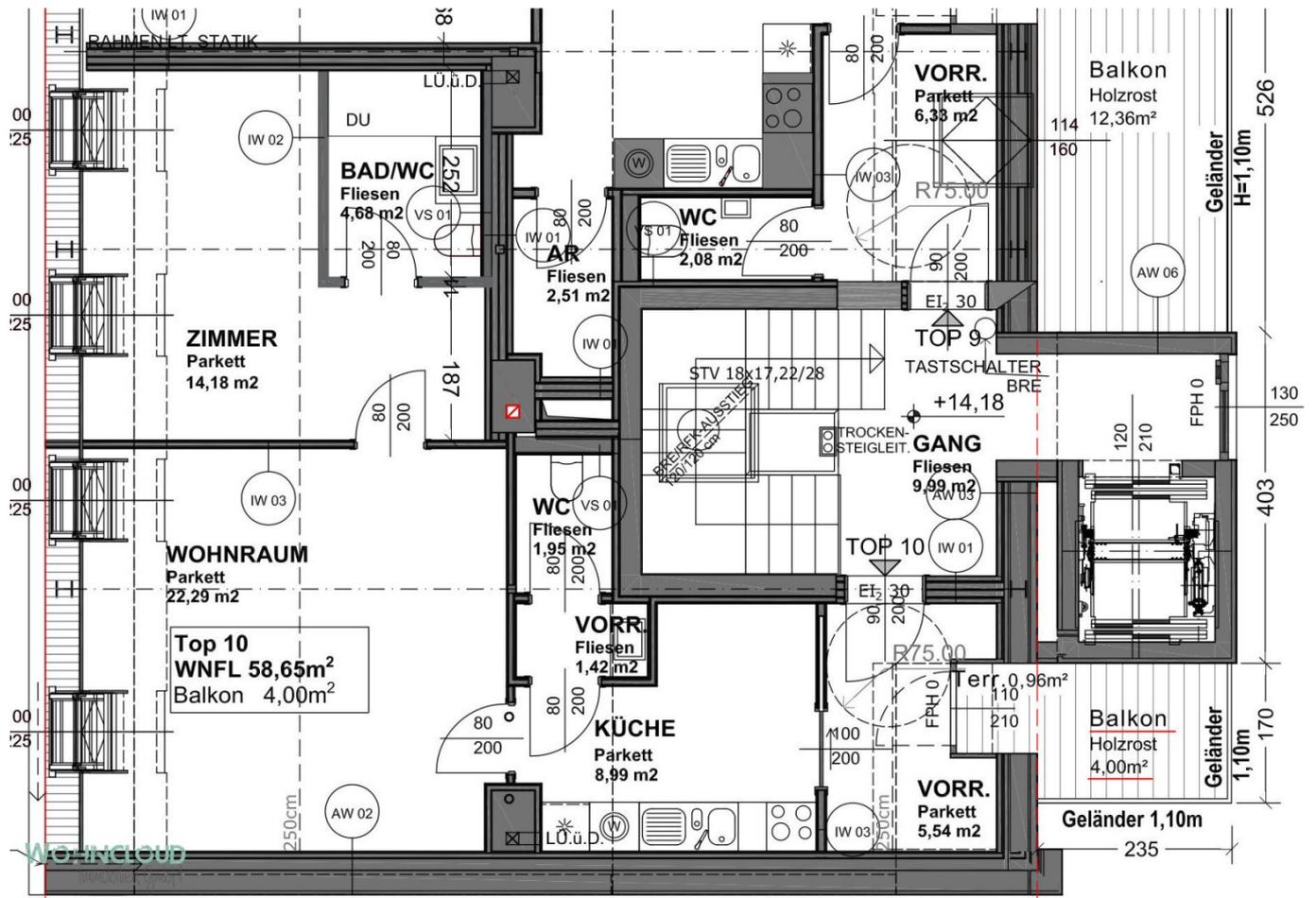
WO:IN CLOUD  
IMMOBILIEN GMBH











NO-INCLUD

# Objektbeschreibung

## THE DUCHESS

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

### BESCHREIBUNG:

Licht, Linien, Leben – das alles reflektiert sich in Top 10. Mit klaren Strukturen, harmonischen Farben und einer Atmosphäre, die Kreativität und Wohlbefinden verbindet, ist dies kein gewöhnlicher Wohnraum – es ist Ihr neues Zuhause.

#### Der perfekte Ort für ein Leben mit Genuss

Schon beim Betreten dieser Wohnung fühlen Sie sich herzlich willkommen. Der großzügige Eingangsbereich bietet nicht nur reichlich Platz für Ihre Garderobe, sondern auch direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Hier können Sie morgens den ersten Kaffee genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Der Übergang zwischen Vorraum, Wohnzimmer und der modernen Einbauküche ist fließend und harmonisch. Im Essbereich findet Ihr Lieblingsplatz für gemeinsame Mahlzeiten oder einen gemütlichen Abend mit Freunden seinen perfekten Rahmen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern eröffnet einen freien Blick auf den grünen Hoßplatz – eine Aussicht, die Natur und Stadtleben mühelos verbindet. Direkt daneben lädt das großzügige Schlafzimmer mit seinem en-suite-Badezimmer zu erholsamen Nächten und entspannten Morgenstunden ein. Auch hier sorgen bodentiefe Fenster für ein helles, luftiges Ambiente, das Ihre neue persönliche Ruheoase zum Strahlen bringt.

### AUSSTATTUNG, DIE SIE BEGEISTERN WIRD:

- Edler Parkettboden für ein stilvolles Ambiente
- Bodentiefe Fenster von Roto für lichtdurchflutete Räume
- Sonnige Südterrasse – genießen Sie die Sonne den ganzen Tag
- Hochwertige Tischlereinbauküche mit Geräten von Bosch und Whirlpool
- Angenehme Fußbodenheizung und zentrale Gasversorgung
- Klimaanlage für kühle Räume im Sommer
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

### WOHNCLOUD FAZIT:

THE DUCHESS ist eine Wohnung, die genau das bietet, was anspruchsvolle Käufer suchen: ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre, die ein Zuhause schafft. Ob als Rückzugsort nach einem langen Tag oder als Ort, an dem Sie Gäste empfangen – diese Wohnung ist ein echtes Highlight für alle, die das Besondere lieben.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHN CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap