

# Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit faszinierendem Panoramablick auf die Skyline.



Ausblick

**Objektnummer: 2003/11121**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,99 €
<b>USt.:</b>	11,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

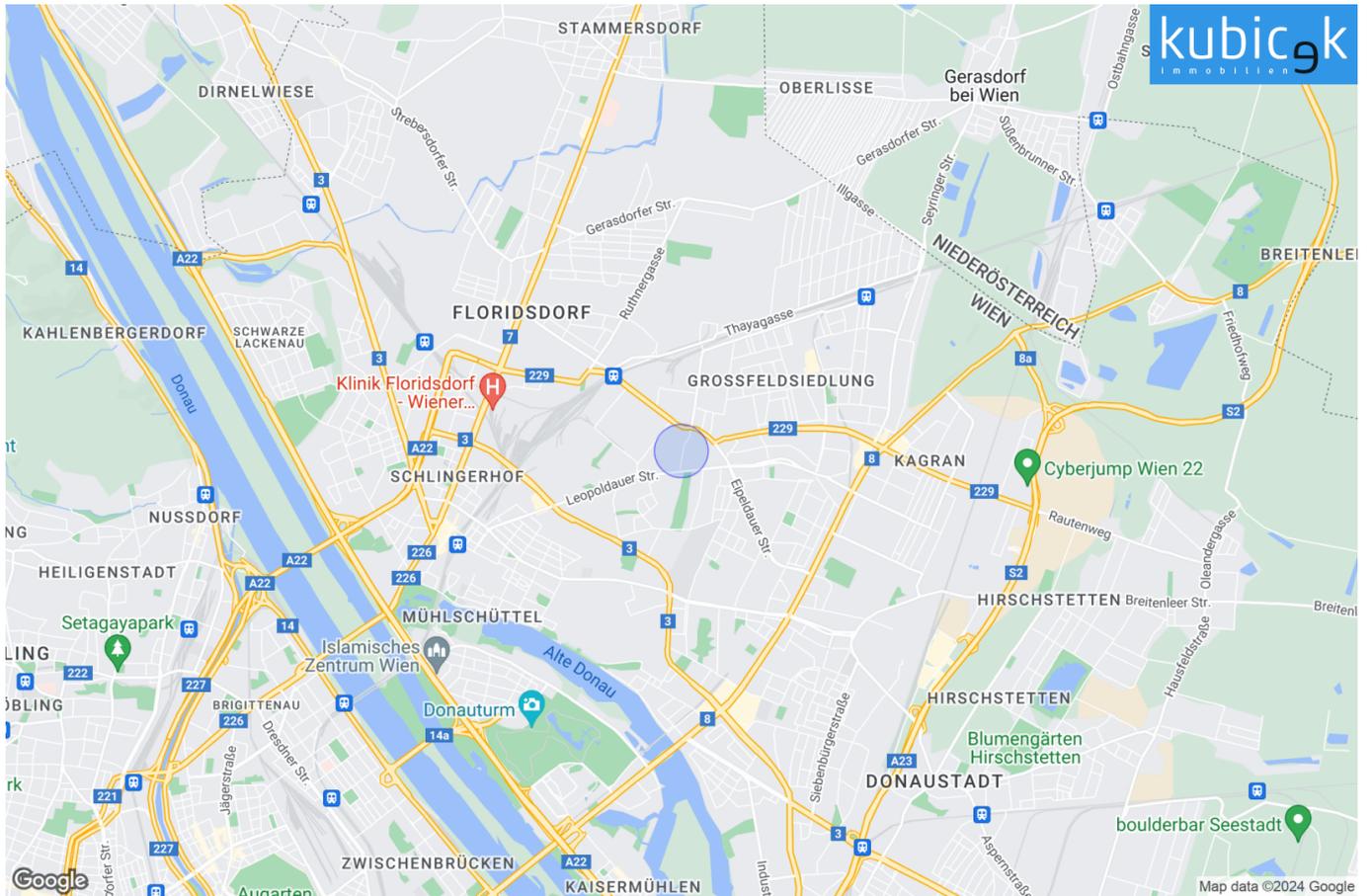
100%



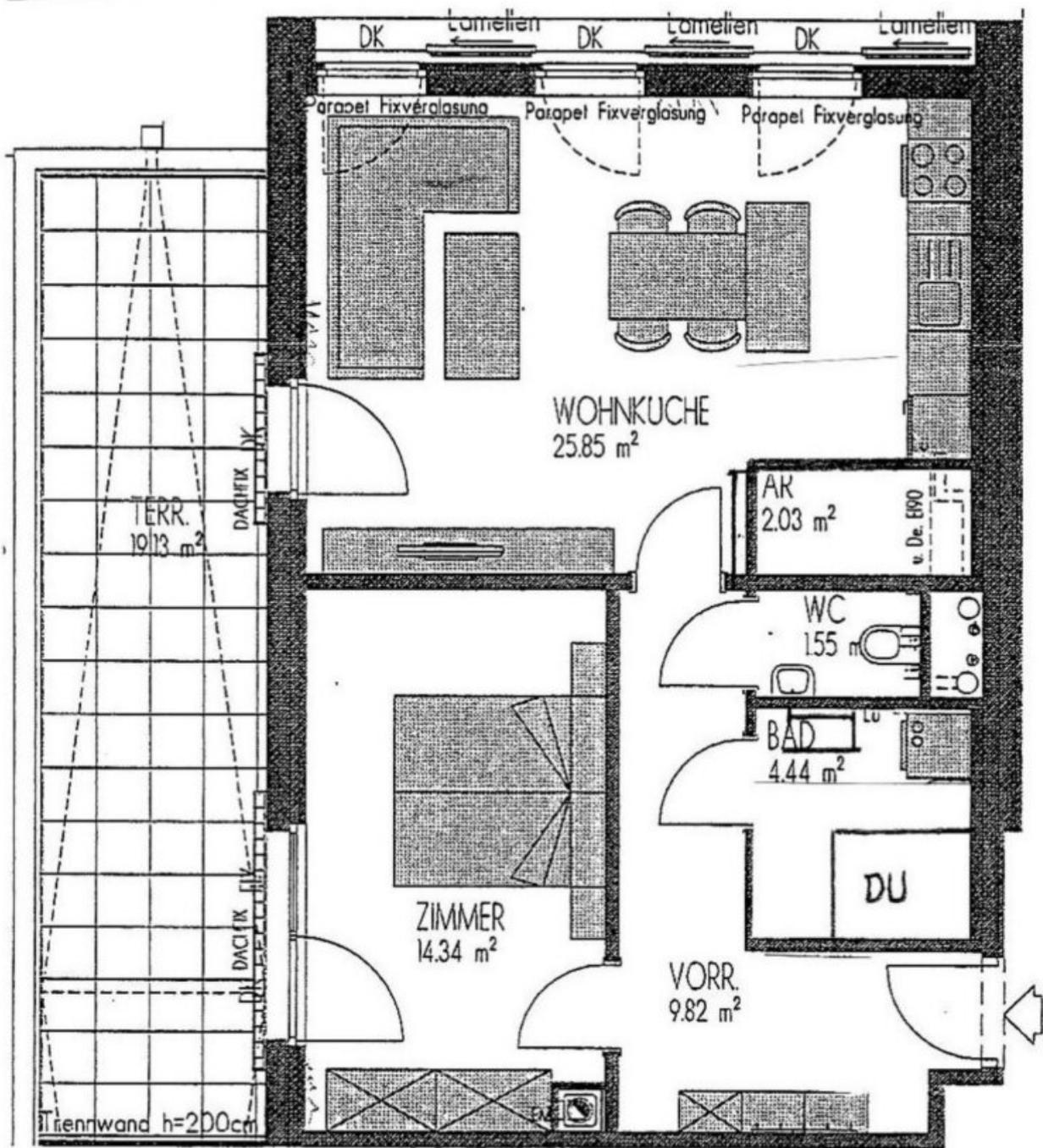












## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine traumhafte Dachgeschoßwohnung mit einer großen Terrasse in Ruhelage und einer eigenen Garage im Herzen von Floridsdorf mit Blick auf die Skyline? - Dann könnte diese Wohnung genau die richtige für Sie sein!

Die im Jahr 2015 errichtete Wohnhausanlage bietet eine neuwertige Wohnung, die nun zum ersten Mal richtig bezogen wird und somit einem Erstbezug gleicht. Auf großzügigen 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer einladenden Dachterrasse von etwa 19 m<sup>2</sup> finden Sie hier Ihr ganz persönliches Refugium.

Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank. Die lichtdurchflutete Wohnküche bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essplatz und lädt zu genussvollen Mahlzeiten ein. Der Wohnbereich mit Zugang zur sonnenverwöhnten südseitigen Dachterrasse bietet einen herrlichen Blick auf die Skyline und lädt zum Entspannen ein. Als Eckwohnung bietet sie zudem einen unverbauten Blick nach Westen auf unsere malerischen Hausberge.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang vom zentralen Schlafzimmer zur herrlichen Terrasse. Zur Beschattung stehen moderne, elektrisch gesteuerte Raffstores zur Verfügung, die im Sommer für angenehme Kühle sorgen. Zusätzlich sorgen vorgesetzte Beschattungen für ein angenehmes Wohnklima und bieten Ihnen jederzeit die perfekte Balance aus Licht und Privatsphäre.

Das stylische Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates modernes Hänge-WC mit Handwaschbecken befindet sich gleich nebenan. Außerdem gibt es noch einen praktischen Abstellraum, wo Sie sämtliche Dinge unsichtbar verstauen können.

Die Wohnung bietet nicht nur eine Sicherheitstür, sondern auch Kunststofffenster und moderne Fliesenböden im Nassbereich. In den Wohnbereichen sorgen stilvolle Parkettöden für eine moderne Atmosphäre.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume stehen im Haus zur Verfügung.

Die Garage ist obligatorisch um EUR 20.000,- mitzuerwerben. (Die Betriebskosten für die Garage betragen monatlich € 41,42).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap