

**FLORALIVING - Ihr Gartenparadies mitten in der Stadt |  
Wohnoase Blumengärten Hirschstetten**



**Objektnummer: 7005/149**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	381.008,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4









VON  
FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

VONFOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

*Hochwertige*  
**AUSSTATTUNG**

Hochwertige Materialien und modernste Technik sorgen für ein exklusives Wohnambiente. Große Fensterflächen, Fußbodenheizung, elegante Parkettböden und Design-Bäder mit Markenarmaturen unterstreichen den Wohnkomfort.



VON  
FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

VONFOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

*Moderne*  
**BADEZIMMER**

Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen oder Badewannen ausgestattet. Die Auswahl an modernen Fliesen rundet das exklusive Design ab.



VON  
FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

VONFOEST

IMMOBILIEN INVESTMENTS

## TOP 1.01

60,21 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche

54,44 m<sup>2</sup>  
Garten

13,79 m<sup>2</sup>  
Terrasse

ERDGESCHOSS  
HAUS 1

Lage





# Objektbeschreibung

## FLORALIVING - Ihr Gartenparadies mitten in der Stadt | Wohnoase Blumengärten Hirschstetten

Unweit des malerischen Blumengartens Hirschstetten, entsteht das exklusive Neubauprojekt „FloraLiving“, das höchsten Wohnkomfort bietet. Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 33 entstehenden Wohneinheiten bieten. Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern, welche ideal von Singles sowie von Pärchen oder kleinen bis mittleren Familien genutzt werden können.

### Garten-Wohnung Top 1.01

Diese einladende 3-Zimmer-Gartenwohnung im stilvollen Neubauwohnprojekt "FloraLiving" bietet ein idyllisches Wohnerlebnis mit einem wunderschönen Garten. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> ist sie ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit direktem Zugang zur Natur suchen.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Das helle Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick in den Garten. Der hochwertige Parkettboden und die geschmackvolle Beleuchtung verleihen dem Raum ein behagliches Ambiente.
- **Schlafzimmer:** Zwei gemütliche Schlafzimmern bieten ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und garantiert für Komfort und Entspannung.
- **Badezimmer:** Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne oder Dusche, moderne Sanitärausstattung und ausreichend Platz für eine Waschmaschine.
- **Garten:** Der wunderschöne Garten mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> ist das Highlight dieser Wohnung. Eine Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Der liebevoll angelegte Gartenbereich bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Gartenmöbel, Blumenbeete oder einen kleinen Gemüsegarten.

Der Anlegerpreis für diese Wohnung beträgt EUR 337.176,- Netto

**Die Highlights auf einen Blick:**

- Wunderschöne Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone
- Großzügige Fensterflächen in allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Design-Bäder mit Markenarmaturen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Energieeffizientes Heizungssystem
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien und moderne Lichtinstallationen
- Kellerabteil inklusive
- Barrierefreier Zugang durch einen Aufzug
- Tiefgarage, Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen
- E-Ladestation bei TG-Stellplätzen kann auf Wunsch installiert werden



- Tiefgaragenstellplatz kann um EUR 28.000,- zum Endverbraucherpreis oder um EUR 25.000,- zum Anlegerpreis erworben werden.

## **Modernes Design**

Die Grundrisse sind modern und funktional gestaltet, um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen für Singles oder Paare bis hin zu geräumigen 4-Zimmer-Familienwohnungen wird eine Vielzahl an Optionen geboten, die alle den höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht werden.

## **Private Ruheoase**

Die großzügigen Außenbereiche in Form von Balkonen, Terrassen und Eigengärten laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und bieten einen Rückzugsort inmitten der Stadt.

## **Pure Lebensqualität**

Jede Wohnung wird hochwertig ausgestattet und überzeugt durch ein stilvolles Design. Die Grundrisse sind modern und funktional gestaltet, um eine optimale Raumnutzung und viel Tageslicht zu gewährleisten. Hochwertige Materialien und modernste Technik sorgen für ein exklusives Wohnambiente. Große Fensterflächen, Fußbodenheizung, elegante Parkettböden und Design-Bäder mit Markenarmaturen sind nur einige der vielen Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Schönheit verzaubern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause – einen Ort, an dem Sie wirklich leben und aufblühen können.

## **Ein Ort der Harmonie**

Entdecken Sie das einzigartige Gestaltungskonzept des Neubauprojektes "FloraLiving" – hier vereint sich moderne Architektur mit anspruchsvollen Wohnkomfort zu einem unvergleichlichen Wohnerlebnis. Erleben Sie die Harmonie von innovativem Design und hochwertigen Materialien, welche eine außergewöhnliche Wohnqualität schaffen.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap