

**FLORALIVING - Ihr privates GARTEN-PARADIES Nähe  
Blumengärten Hirschstetten | Wunderschöne  
Familien-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Garten | 4 Zimmer |  
Ziegelmassive Bauweise | Energieeffizientes Heizsystem |  
Erdbecken 2005**



**Objektnummer: 7005/230**

**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>	103,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	656.718,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien







  
 VONFOEST

**VONFOEST**  
 IMMOBILIEN INVESTMENTS

*Moderne*  
**BÄDEZIMMER**

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



WOHNOASE

*Blauengarten Hirschstetten*

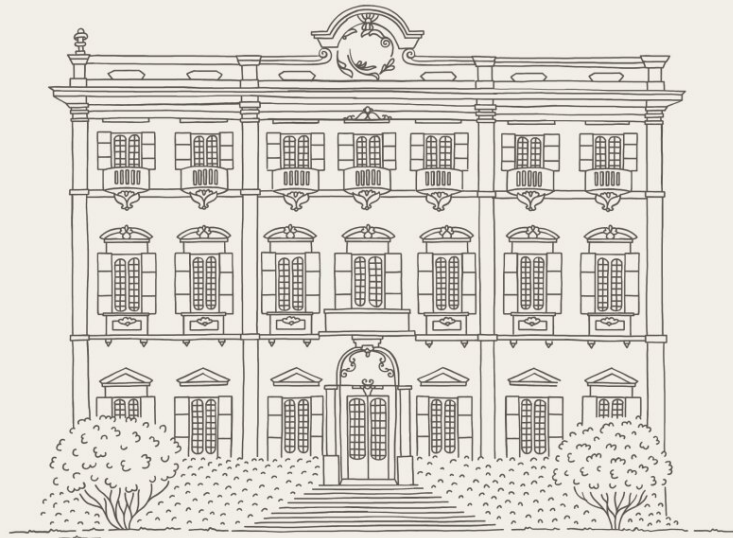
Optimal für  
 Eigennutzer  
 und Anleger

  
 FLORA LIVING  
 NATURNAH WOHNEN | URBAN LEBEN



Optimal für  
 Eigennutzer  
 und Anleger

  
 FLORA LIVING  
 NATURNAH WOHNEN | URBAN LEBEN



# VON FOEST

---

IMMOBILIEN INVESTMENTS

## TOP 1.01 + 1.06

103,78 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche

96,63 m<sup>2</sup>

Terrasse + Garten

ERDGESCHOSS

HAUS 1

Lage



## Objektbeschreibung

### **FLORALIVING - Ihr privates GARTEN-PARADIES Nähe Blumengärten Hirschstetten I Wunderschöne Familien-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Garten I 4 Zimmer I Ziegelmassive Bauweise I Energieeffizientes Heizsystem I Erstbezug 2025**

Diese einzigartige Gartenwohnung ist ein wahr gewordener Traum für Gartenliebhaber.

Die Wohnung auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Die helle und großzügig geschnittene Wohnung erstreckt sich über vier Zimmer und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept aus.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich empfangen, der mit hochwertigen Bodenbelägen und großen Fenstern ausgestattet ist. Der offene Grundriss verleiht dem Raum eine besondere Weite und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Badezimmer, das mit stilvollen Fliesen, einer Badewanne, einer Dusche und hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der von allen Räumen aus zugänglich ist. Mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet dieser private Rückzugsort viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenpartys oder einfach zum Entspannen. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet eine idyllische Aussicht ins Grüne.

Diese Gartenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem großzügigen Garten und bietet alles, was das Herz begehrt.

- **Wohn- und Essbereich:** Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.
- **Schlafzimmer:** Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Von jedem Zimmer aus ist der Garten zugänglich.
- **Badezimmer:** Das modern geplante Badezimmer mit hochwertigen Marken-Armaturen von namhaften Herstellern und eleganten Fliesen sorgen für höchsten Komfort.



- **Garten:** Der wunderschöne Garten mit einer großzügige Fläche von 100 m<sup>2</sup> bietet Ihnen Freiraum für Erholung und eine schöne Zeit mit Familie und Freunden

### **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.

## **FLORALIVING - Naturnah Wohnen - Urban Leben**

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.

### **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