

Luxuriöse 132 m² Dachgeschoßwohnung mit Atrium und 2 Terrassen – Ihr Traum vom urbanen Wohnen!



Objektnummer: 160857

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianigasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,69 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	246,80 €
USt.:	24,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 4115229
H +43 664 4115229
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



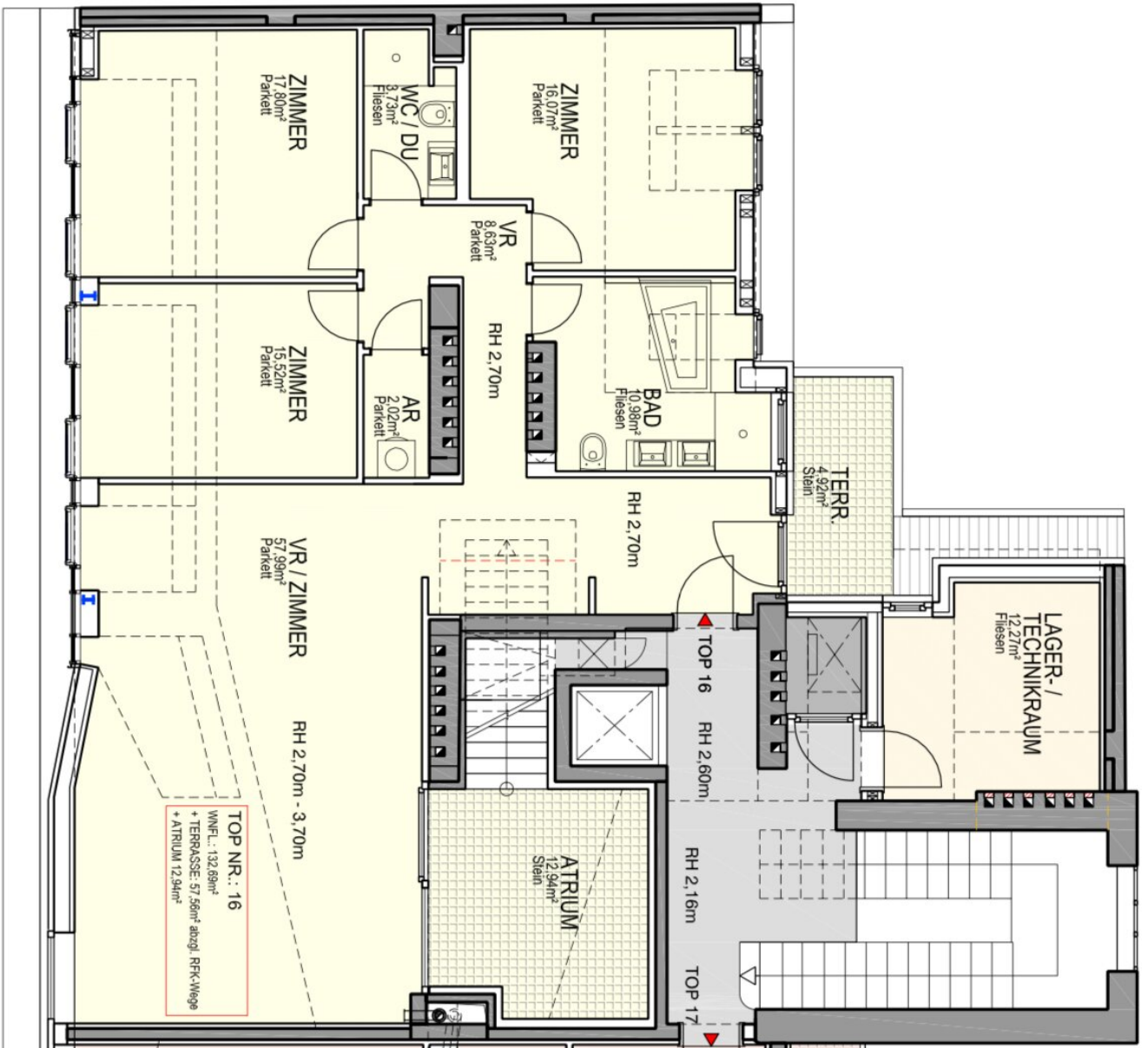


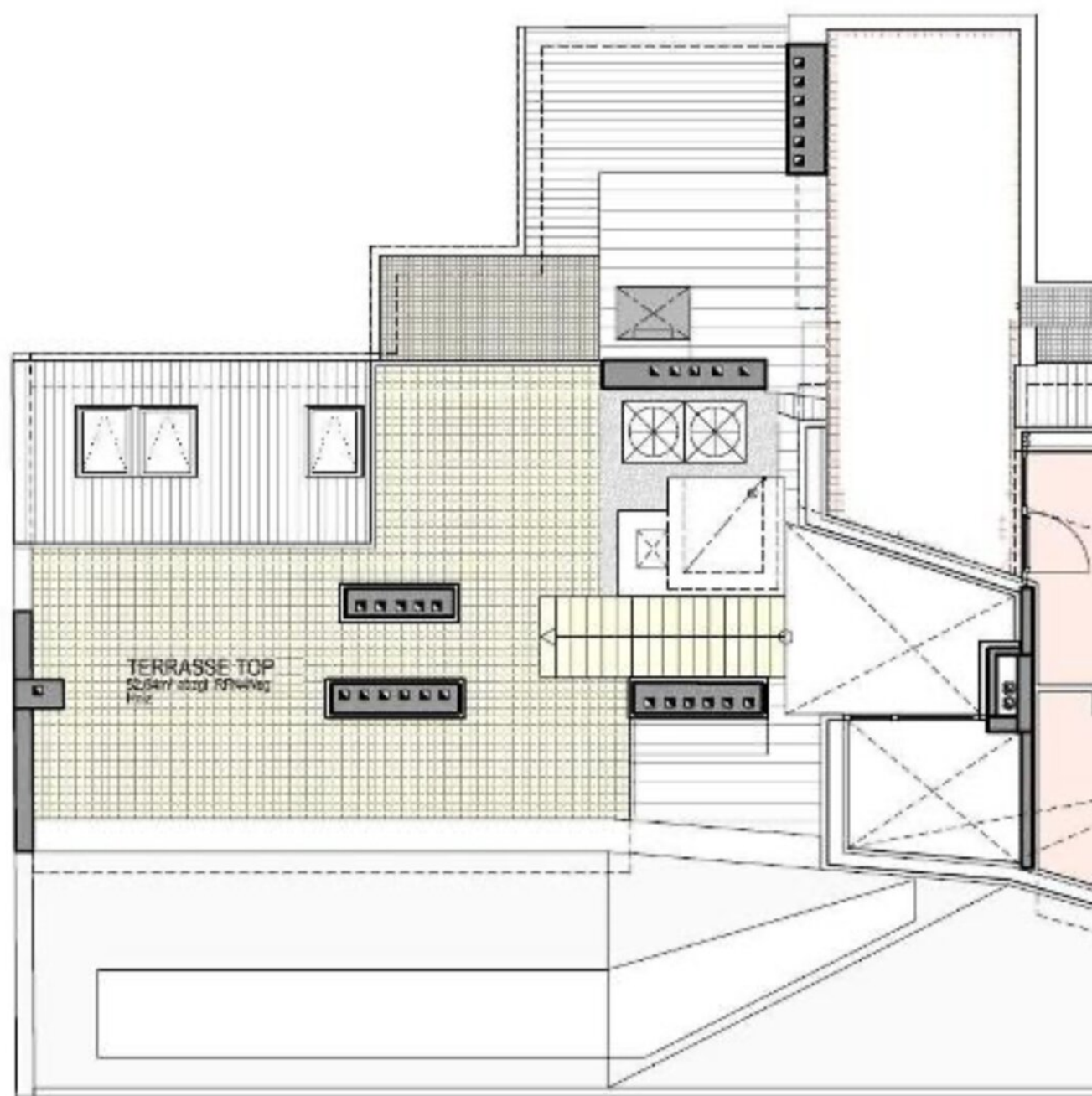












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im begehrten 8. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein **modernes Wohnambiente**, sondern auch eine **Lage**, die keine Wünsche offen lässt.

Die Kombination aus **modernem Design** und **funktionalen Elementen** macht diese Wohnung zum idealen Ort, um sich zurückzuziehen und gleichzeitig das pulsierende Leben der Stadt zu erleben. Ein Highlight dieser Wohnung ist nicht nur der herrliche Wohn-Essbereich mit bis zu **3,70m Raumhöhe**, sondern auch das Atrium und die ca. 56 m² Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Mit einer großzügigen Fläche von **132,69 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese Immobilie der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl. Von Wohnbereich gelangen Sie in das schöne **12,94 m² Atrium**, wo Sie einen feinen, uneinsichtigen Bereich für sich haben. Weiters verfügt die Wohnung über 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Vorzimmer und Abstellraum. Die hochwertige Ausstattung rundet das Angebot ab.

Aufteilung & Highlights

- 1 großzügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Küche & direktem Zugang zum Atrium (12,94 m²)
- 3 Schlafzimmer – ideal für Familien oder anspruchsvolle Singles/Pärchen
- 2 moderne Bäder & 2 WCs
- 2 Terrassen: 4,92 m² im DG1 & 52,84 m² (DG2) mit Panoramablick
- 1 Abstellraum & einladendes Vorzimmer

Hochwertige Ausstattung:

- Tischlerküche mit allen Geräten
- Zeitlose Eiche-Parkettböden in allen Zimmern
- Luft-Wärmepumpe (zum Heizen und mit Kühlfunktion)
- Klima-Split Geräte in allen Zimmern
- Zusätzliche Deckenkühlung
- Solarbetriebene, automatische Beschattungssysteme (bei Velux Fenster)
- Hochwertige Steinfliesen im Atrium & edle Holzböden auf den Terrassen
- Glasgeländer, Wasseranschlüsse & stilvolle Beleuchtung im Außenbereich
- Moderne Metalltreppen für eine elegante Verbindung der Wohnbereiche
- Sehr schön ausgestattete Bäder mit Feinsteinzeug
- 4-Personen Lift

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busse, U-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die gesamte

Stadt gelangen können. Ob für den Arbeitsweg oder für Ausflüge zu den vielfältigen Attraktionen Wiens – die Lage könnte nicht besser sein! Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Familien werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen. Auch Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe.

Parkplätze können in der Tiefgarage beim Hammerlingplatz angemietet werden (3 Gehminuten)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Fr. Nicoletta Sutter +43 (0) 664 411 522 9

Gern können weitere Bilder auf Anfrage zugesendet werden.

Lassen Sie sich von dieser Dachgeschosswohnung verzaubern und erleben Sie das Wohngefühl im charmanten 8. Bezirk im Herzen von Wien!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap