

## Reizendes Dachgeschoß-Juwel: zwei Terrassen und Kahlenbergblick in Floridsdorf



Wohnraum

**Objektnummer: 95126**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	78,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

H +43 664 221 16 96

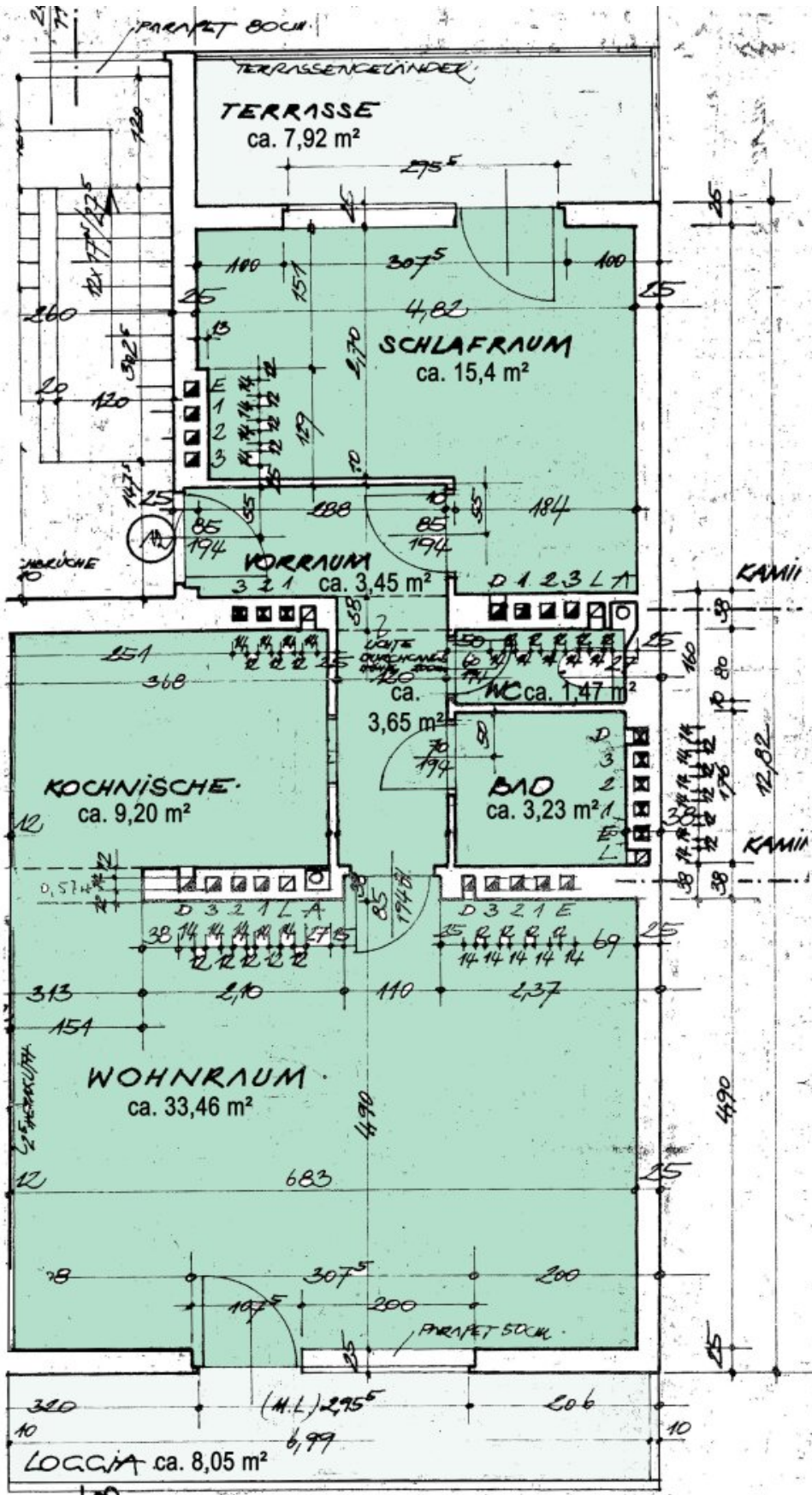














## Objektbeschreibung

Mit dieser einzigartigen Dachgeschoß-Wohnung erwerben Sie mehr als nur ein Zuhause! Das entzückende "Schmuckkästchen" mit Ost-West Ausrichtung bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die beiden Dachterrassen mit insgesamt fast 16 m<sup>2</sup> offenbaren einen herrlichen Fernblick. Von der südöstlichen Terrasse blickt man Richtung Donaustadt, nach Nordwesten auf der anderen Terrasse reicht der Fernblick bis zum Kahlenberg und Leopoldsberg.

Bewohner profitieren von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung durch die Nähe zum Floridsdorfer Bahnhof und der ausgezeichneten Infrastruktur im nahen Umkreis. Nicht nur die U6 und diverse Schnellbahnen und Buslinien halten hier, sondern auch viele Straßenbahnen wie die Linien 2, 25, 26, 30 und 31. Parkplätze stehen rund um die Wohnhausanlage immer ausreichend zur Verfügung (Parkpickerl).

Einen guten Mix an Supermärkten wie Hofer, Lidl oder Eurospar findet man ebenso in der Nähe wie Drogeriemärkte, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus Nord und Banken.

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Stock ohne Lift und gliedert sich in Vorraum, Gang, Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse, separates WC, Badezimmer, Kochnische und Wohnraum mit Ausgang zur zweiten Terrasse.

Der über 33 m<sup>2</sup> große, helle Wohnraum beeindruckt durch den offenen, modern geplanten Grundriss und bietet ein angenehmes Wohlfühlklima. Durch die großflächigen Fensterfronten der vorgelagerten Terrasse strömt herrliches Tageslicht in den Raum. Vom Wohnraum gut abgegrenzt und doch praktisch mittels breitem Durchgang verbunden, ist die schicke, geräumige Küche, die mit sämtlichen Einbaugeräten und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein Highlight ist mit Sicherheit das Schlafzimmer mit einer weiteren, fast 8 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Abgerundet wird das Angebot von einem Gemeinschaftsgarten zur Mitbenützung, einem Fahrradabstellraum und einem Kellerabteil.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap