



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 159817

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße: Carabelligasse

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

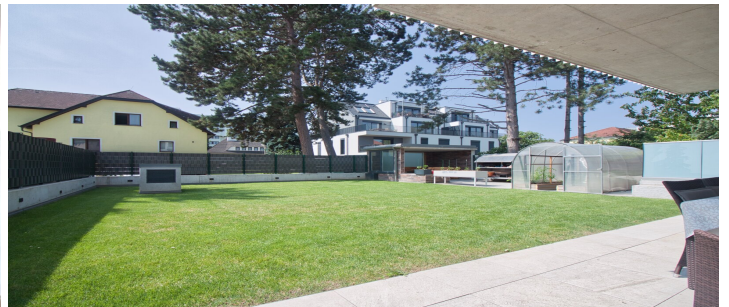
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 134m²

Hochwertig ausgestattete, helle 4/5-Zimmer Traumwohnung | riesiger Garten | Baujahr 2022 | Eigengrund



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gartenwohnung ab sofort zum KAUF an:

2022 auf Eigengrund erbaut, mit sehr hochwertiger Ausstattung und hellen 4 oder 5-Zimmer mit großem Garten. In absoluter Liebe zum Detail ausgeführt

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser neuen und wunderschönen, besonders hochwertig ausgestatteten und mit viel Liebe zum Detail geplanten Gartenwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im schönen Floridsdorf.

DIE ECKDATEN

4-5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit Lift in die Garage
ca. 101 m² Wohnfläche im Erdgeschoß
ca. 33 m² Fläche im Kellergeschoß
riesiger Wohnbereich mit schöner, offener Küche & einem Essbereich
hochwertige Küche mit Steinplatte und Speis
zwei, voll ausgestattete Bäder mit bodenebenen WALK-IN Duschen im EG
separates WC
riesige Terrasse mit ca. 26 m²
riesiger Garten mit ca. 174 m²
großer Master-Bedroom mit nordseitigem Gartenausgang
2 gut geschnittene, zusätzliche Zimmer (9 & 10 m²) im EG
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
Kellergeschoss mit 24 m² Raum und voll ausgestattetem Bad mit WC

DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist äußerst hochwertig ausgestattet:

Schöne Parkett- und Fliesenböden
Feinsteinzeug im Außenbereich
Balter Video-Türsprechanlage
Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumthermostaten, gespeist durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
DANA Türen, Eingangstüre Widerstandsklasse 3
Internorm 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrischen Raffstores

DIE WOHNUNG

Der Vorraum dieser Wohnung bietet Platz für eine Garderobe und erschließt einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und eines der beiden Badezimmer, mit hochwertigen, großformatigen & sehr exklusiven Fliesen, einer bodenebenen Walk-In Dusche und einem WC.

Vom Vorraum betritt man auch die beiden zusätzlichen Zimmer zur variablen Nutzung (zB als Kinderzimmer oder Büro) mit ca. 9 m² und ca. 10 m². Das Ende des Ganges öffnet sich zu einem der vielen Highlights dieser schönen Wohnung: Dem RIESIGEN ca. 39 m² großen

Wohn-/Koch-/Essbereich. Dieser ist durch die vielen, durchdacht positionierten Fenster äußerst hell, sehr gut geschnitten und bietet bereits eine schöne, offene Küche mit Insel, einen Essbereich und eine gemütliche Couch-Ecke.

Ein weiteres Highlight ist sicherlich der riesige Garten mit Terrasse (in Summe über 200 m² Außenflächen), wo sich herrliche Sonnenstunden an der frischen Luft verbringen lassen. Die Terrasse ist mit schönen Feinsteinzeugplatten, einem Wasseranschluss, einer Steckdose und Licht schon perfekt ausgestattet.

Vom Wohnzimmer ist über einen Gang - mit Zugang zum Bad und WC - der ca. 16 m² große Master-Bedroom mit vorgelagerten Garten zu erreichen. Das Badezimmer verfügt über eine Walk-In Dusche und ein großes Waschbecken. Das zweite stille Örtchen wird Sie zum Jubeln bringen, denn es handelt sich hier um ein spezielles & nbs Roca Inspira In-Wash Dusch-WC mit Fernbedienung, temperiertem Fön, LED-Beleuchtung und Absenkautomatik. Anhand dieses kleinen Details sehen Sie die Liebe, die in die Planung dieser besonderen Wohnung gesteckt wurde sowie die Hochwertigkeit der gesamten Ausstattung.

Ein oder zwei Garagenstellplätze (mit Leerverrohrung für einen Stromanschluss bei Bedarf für ein E-Auto) kann für jeweils ? 25.000,- optional dazuerworben werden!

DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt besteht aus einem hochwertigen und optisch sehr ansprechenden, modernen Wohngebäude und ist durch die geringe Anzahl von nur 6 exklusiven Wohnungen sehr privat.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

- zur Wohnung zugehöriges ca. 1 m² großes Kellerabteil
- PV-Anlage auf dem Dach
- Fahrradraum
- Aufzug

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung befindet sich im schönen, beliebten Floridsdorf.

Durch die Nähe zur Brünner Straße sind Sie mit dem Auto bestens angebunden und auch öffentlich in Windeseile in allen Teilen der City. Die Straßenbahnlinien 30 und 31 halten direkt vor der Haustüre und bringen Sie in nur 10 Minuten zur S+U Floridsdorf mit U6-Anbindung und zahlreichen Straßenbahn- und Zugverbindungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764 für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <525m Apotheke <350m Klinik <1.525m Krankenhaus <1.550m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <250m Universität <1.375m Höhere
Schule <2.850m Nahversorgung
Supermarkt <275m Bäckerei
<525m Einkaufszentrum <1.125m Sonstige
Geldautomat <275m Bank
<275m Post <575m Polizei <1.025m Verkehr
Bus <150m U-Bahn
<2.575m Straßenbahn <250m Bahnhof <1.125m Autobahnanschluss
<1.600m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 134m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.73m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at