

## floé 225: 2-Zimmer-Wohnung mit Studio, Balkon, Terrasse und Garten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Kontakt:	Paul Senger
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	CAMPUS V, Hintere Achmühlestraße 1, 6850 Dornbirn
Telefon:	+43/1/512 07 09 824
Mobile:	+43 664 853 89 49
E-Mail:	paul.senger@prisma-zentrum.com

Mit floé 225 entstanden zwei Wohnhäuser mit 20 Eigentumswohnungen in exklusiver Wohnlage inmitten des grünen Westens von Wien, mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die terrassenartige Bebauung der Häuser sorgt für spannende Blickachsen sowie ein hohes Maß an natürlicher Belichtung. Alle Wohnungen (2-3 Zimmer) verfügen über Balkon, Terrasse oder Garten.

Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung **Top 04** befindet sich in **Haus 2** und überzeugt mit intelligentem Grundriss und Süd-/Ost-Ausrichtung. Der helle, einladende Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Einbauküche mit MIELE-Geräten ausgestattet und führt auf den südlich gelegenen Balkon und weiter in den Eigengarten. Das Schlafzimmer ist nach Norden orientiert. Zusätzlich bietet ein rd. 13m<sup>2</sup> großes Studio Raum für individuelle Wohnungsgestaltung. In der Wohnung sind ein hochwertiger Eichen-Parkettboden sowie Feinsteinfliesen im Bad/WC verlegt. Für angenehmes Wohlfühlklima sorgt im Winter eine Fußbodenheizung. Heißen Sommertagen wirkt ein außenliegender, elektrisch gesteuerter Sonnenschutz sowie eine Raumtemperierung über die Fußbodenheizung entgegen (Abkühlung um 2-3 Grad mittels Wärmepumpen-System, ohne fossile Energieträger).

Optional kann die Wohnung auch als Anlegerwohnung erworben werden. Kaufpreis auf Anfrage.

Weitere spannende Objekte am Standort auf unserer [Website](#).

## Ausstattung

Die Ausstattung der Allgemeinflächen bieten zusätzlichen Wohnkomfort und attraktives Zusammenleben:

- KFZ-Stellplatz (Ladepunkte für E-Mobilität möglich) in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- digitale Paketanlage (myRENZbox) im Eingangsbereich zur smarten Hinterlegung von größeren Briefsendungen, Paketen und sonstigen Lieferungen
- Kleinkinderspielfeld und Sitzmöglichkeiten im Hof
- Gemeinschaftsgarten und Hochbeete

## Lage

In Hütteldorf, am westlichen Stadtrand schätzt man den Blick ins Grüne und die nahe gelegenen Freiflächen (Lainzer Tiergarten, Dehnpark, Ferdinand-Wolf-Park) bei gleichzeitig guter Anbindung direkt in die Innenstadt (U4-Station Hütteldorf, S-Bahn, Straßenbahnlinie 49 und 52) und bester Infrastruktur. Ob pulsierendes Stadtleben oder beschauliches Wohnen am Stadtrand - hier stehen alle Möglichkeiten offen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 14. Bez. Penzing, Wien 14. Bezirk Penzing, Flötzersteig 225		
<b>Anzeigen ID</b>	257761		
<b>Wohnfläche</b>	69.61 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	5,21 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse</b>	9,10 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	84,80 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	34 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,73 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A		

---

Kaufpreis € 575.000