



## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in bester Ruhelage mit Balkon und Garten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH
Kontakt:	Matthias Rűf
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	CAMPUS V, Hintere Achmühlestraße 1, 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 664 8538947
Mobile:	-
E-Mail:	matthias.ruef@prisma-zentrum.com

Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung **Top 02** befindet sich in **Haus 2** und überzeugt mit intelligentem Grundriss und Süd-/West-Ausrichtung. Der helle, einladende Wohn- und Essbereich ist mit einer modernen Einbauküche mit MIELE-Geräten ausgestattet und führt nach Süden auf den Balkon. Über das Schlafzimmer erreicht man den kleinen Eigengarten. 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).

Die Ausstattung der Allgemeinflächen bieten zusätzlichen Wohnkomfort und attraktives Zusammenleben:

- KFZ-Stellplatz (Ladepunkte für E-Mobilität möglich) in der hauseigenen Tiefgarage optional möglich
- 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

Optional kann die Wohnung auch als Anlegerwohnung erworben werden. Kaufpreis auf Anfrage.  
Die möblierten Bilder wurde mittels KI generiert und dienen der Visualisierung.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer. Abbildungen, insbesondere Renderings haben Symbolcharakter.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <350m
- Apotheke <475m
- Klinik <1.475m
- Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

- Schule <250m
- Kindergarten <925m
- Universität <2.025m
- Höhere Schule <3.625m

Nahversorgung

- Supermarkt <375m
- Bäckerei <650m
- Einkaufszentrum <3.350m

Sonstige

- Geldautomat <425m
- Bank <425m
- Post <950m
- Polizei <775m

Verkehr

- Bus <225m
- Straßenbahn <325m
- U-Bahn <850m
- Bahnhof <850m
- Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Wien 14. Bez. Penzing, Wien 14. Bezirk Penzing, Flötzersteig 225		
Anzeigen ID	293718		
Wohnfläche	57.67 m²	Zimmer	2
Anzahl Stockwerke	4	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2023	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	1
Balkon	5,64 m²	Garten	23,86 m²

<b>Keller</b>	4,08 m²	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	34 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.73 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A	<b>Externe ID</b>	justimmo_181737_7482/1006
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 435.000
Provision	provisionsfrei