

**Erstbezug! 3-Zimmer Wohnung mit Garten und Loggia,
Nähe Floridsdorfer Aupark**



Objektnummer: 4115

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	36,12 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	555.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

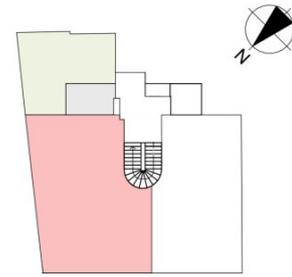
Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84









ERDGESCHOSS

TOP 2

Vorraum	2,91 m ²
Wohnküche	24,89 m ²
WC	2,15 m ²
AR	1,44 m ²
Diele	4,28 m ²
Bad	6,65 m ²
Zimmer 1	14,60 m ²
Zimmer 2	13,03 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE **69,95 m²**

Loggia	8,55 m ²
Garten	36,12 m ²
Keller	

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer Wohnung in Wien Floridsdorf.

Die Immobilie liegt im Erdgeschoss eines neu aufgebauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 70 m². Sie teilt sich in eine Wohnküche, zwei Zimmer, ein Bad, ein separates WC und einen Abstellraum. Zudem verfügt die Wohnung über eine ca. 8,5 m² große Loggia und einen ca. 36 m² großen Garten. Die Haupträume der Wohnung sind mit hellem Parkettboden ausgestattet, die Nassräume sind mit modernen Fliesen versehen. Beheizt wird das Haus mittels Luftwärmepumpe. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung sowie 3-fach verglaste Kunststofffenster und -terrassentüren mit innenliegendem Sonnenschutz.

Sie betreten die Wohnung in einen Eingangsbereich, welcher Sie direkt in den hellen Wohnraum führt. Auf ca. 25 m² haben Sie hier Gestaltungsmöglichkeiten für separate Ess- und Wohnbereiche. Von hier aus gelangen Sie auch auf die Loggia, welche zum Entspannen an der frischen Luft einlädt und Sie direkt in den großen Garten führt. Die offene, aber doch räumlich etwas getrennte Küche schließt an den Wohnraum an.

Über einen Flur erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Neben einem Schlafzimmer bietet sich ein weiteres Zimmer ideal als Gäste- oder Kinderzimmer, oder auch Büro an. Ein wunderschön modernes, mit begehbarer Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgestattetes Bad, ein separates WC sowie ein Abstellraum befinden sich neben den Zimmern.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage in der Nähe des Floridsdorfer Aupark. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über diverse S-Bahnlinien am Bahnhof Wien Floridsdorf, die U-Bahn Linie U6 sowie Straßenbahnlinien 25, 26, 30 und 31 gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap