

HELLE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT LOGGIA | 21. Bezirk



Objektnummer: 6352/2239

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,85
Kaufpreis:	419.500,00 €
Betriebskosten:	327,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

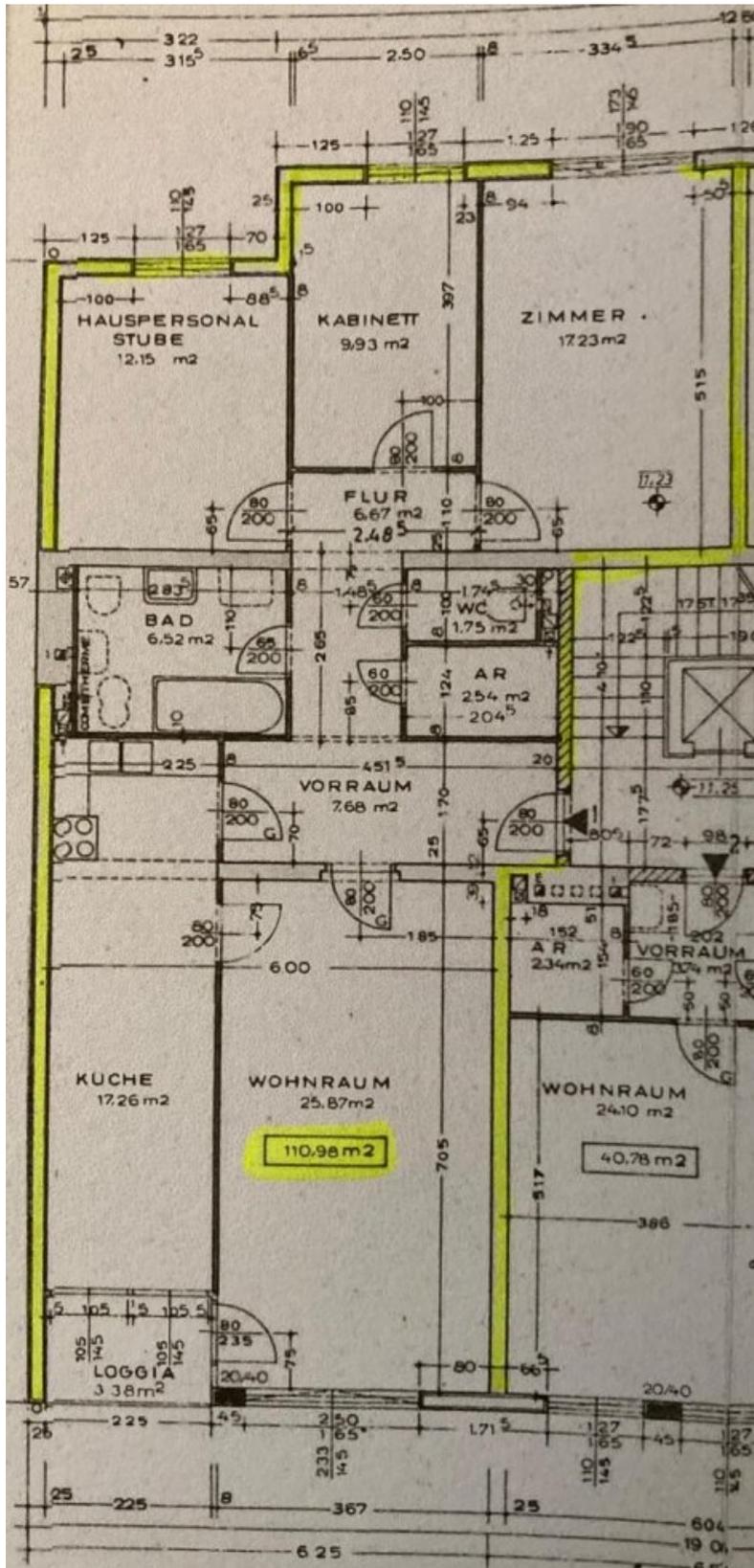
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 680 3221752
H +4367761616848









GESCHOSSFLÄCHE 320.62 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE 262.63 m²

1. Stock

Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- **Großzügige Wohnfläche:** 111 m² mit 4 flexibel nutzbaren Zimmern
- **Loggia & Ausrichtung in Innenhof**
- **Zentrale Lage:** Top-Infrastruktur direkt vor der Tür (Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen)
- **Exzellente Anbindung:** Floridsdorfer Bahnhof (U-Bahn, S-Bahn) fußläufig erreichbar

Zum Verkauf gelangt diese helle 4-Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler Lage im 21. Bezirk. Die Wohnung befindet sich in einem Neubau und bietet, auf vier Zimmer verteilt, eine großzügige Wohnfläche von 111m², welche um eine rund 4m² große Loggia ergänzt wird. Gelegen in der Floridsdorfer Hauptstraße bietet die Wohnung sämtliche Annehmlichkeiten des Stadtlebens und ist zudem hervorragend öffentlich angebunden.

Beim betreten der Wohnung eröffnet sich einem der großzügige Vorraum, von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohnbereich, der nahtlos in die Küche übergeht und Zugang zur gemütlichen Loggia bietet. Die drei weiteren Zimmer, welche allesamt in den ruhigen Innenhof ausgerichtet sind, eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Alle Wohnräume verfügen über große Fenster, wodurch die Wohnung sehr hell und wohnlich ist.

Floridsdorf, der 21. Wiener Gemeindebezirk, vereint städtischen Komfort mit erholsamer Natur in unmittelbarer Nähe. Floridsdorf hat sich in den letzten Jahren zu einem dynamischen und gefragten Wohnviertel entwickelt, das sowohl Singles als auch Familien und Berufstätige begeistert. Die zentrale Lage der Wohnung innerhalb des Bezirkes bietet eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte, Cafés, Restaurants und alle wichtigen Dienstleistungen befinden sich direkt vor der Haustür. Der Floridsdorfer Bahnhof, als wichtiger Verkehrsknotenpunkt, gewährleistet eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Für alle Naturliebhaber bieten die nahegelegene Donauinsel und gerne auch der Bisamberg die Möglichkeit ausgedehnte Spaziergänge zu machen, sich sportlich zu betätigen oder entspannte Auszeit im Grünen zu genießen.

Die monatliche Vorschreibung beträgt 327,03 € und umfasst Betriebskosten sowie die gesetzliche Rücklage für Instandhaltungen.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hauses gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap