

**Großzügige, sonnige 3-Zimmer-Wohnung + ganzjährig nutzbare Loggia – ideales Modernisierungspotenzial**



**Objektnummer: 6460/292**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,26 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.571,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



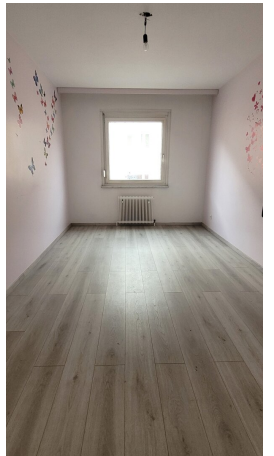
**Cathrin Markiewicz**

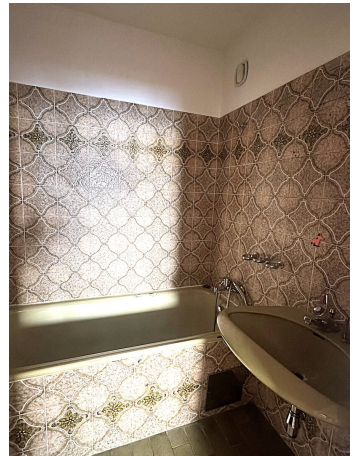
Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

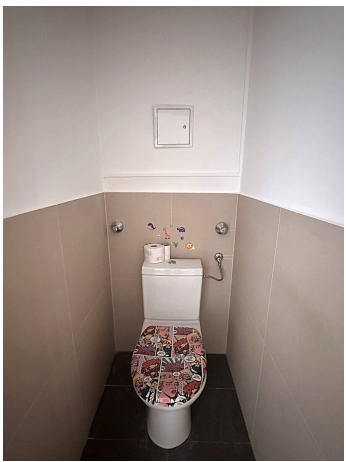
gungstermin zur

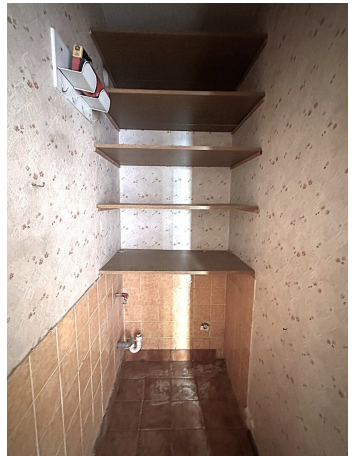


















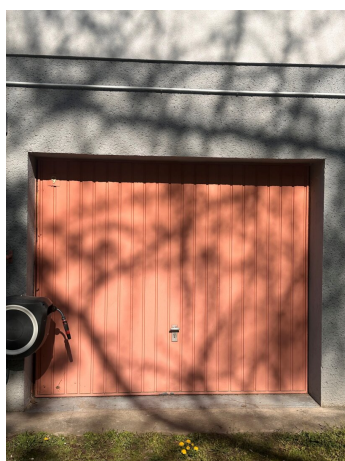


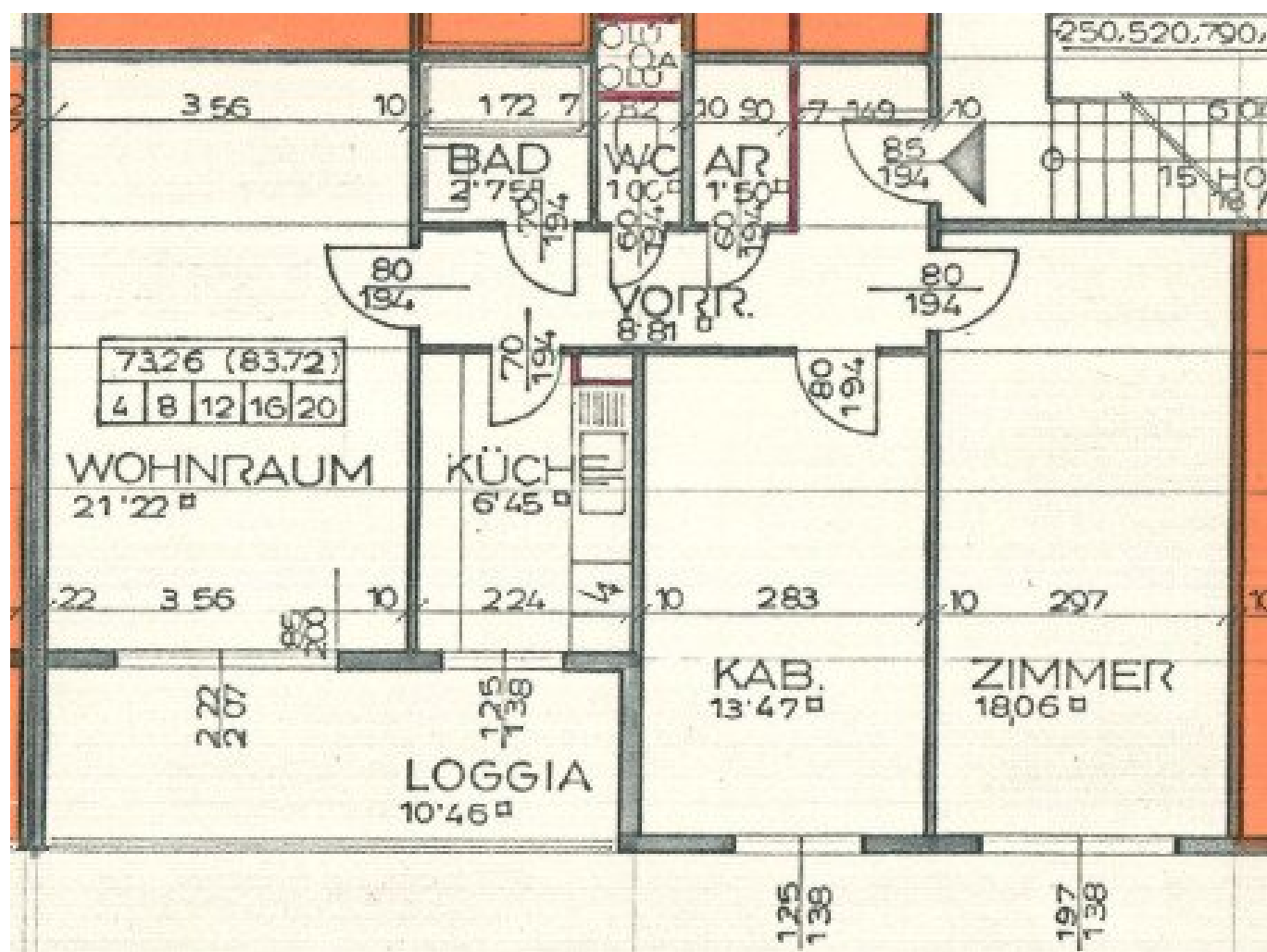












# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in zentraler Lage mit enormem Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Floridsdorfs – nur wenige Gehminuten vom Floridsdorfer Bahnhof entfernt. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit U6, Schnellbahnen, Straßenbahnen und Bussen bietet eine hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und anderer wichtiger Stadtteile. Die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentren sowie Schulen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasien, HAK) und Kindergärten macht diese Wohnung ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen. Für Freizeitaktivitäten sorgen das Floridsdorfer Hallenbad und der Wasserpark, welche ebenfalls fußläufig erreichbar sind. Der sonnige Gemeinschaftsgarten bietet eine grüne Oase, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes und bietet mit ihren ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 10 m<sup>2</sup> Loggia viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie ist sehr hell und sonnig, was insbesondere durch die großzügigen Fenster und die geräumige, verbaute und somit zu jeder Jahreszeit nutzbare Freifläche, begünstigt wird. Diese Liegenschaft bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen. Sie befindet sich in einem soliden, gut erhaltenen Zustand aus den 1970er Jahren und benötigt eine sorgfältige Modernisierung, um das volle Potenzial zu entfalten. Mit etwas Liebe und Kreativität können Sie die gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Räume nach Ihren individuellen Wünschen gestalten und zu einer wahren Wohlfühloase ausbauen. Die grundsolide Bausubstanz und der großzügige Schnitt bieten hervorragende Voraussetzungen für eine zeitgemäße Renovierung, die Ihren persönlichen Stil perfekt widerspiegelt.

### RAUMAUFTEILUNG

- **Wohnzimmer:** Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich sowie den Ausgang auf die Loggia.
- **Schlafzimmer:** Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten viel Raum für Familie, Gäste oder Home-Office.
- **Küche:** Die separate Küche lässt sich nach Ihren Wünschen gestalten, auch eine teilweise Öffnung zum Wohnraum und somit Gestaltung einer Wohnküche, wäre möglich.



- **Badezimmer und WC:** Das Badezimmer ist funktional, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet.
- **Abstellraum:** Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss.
- **Loggia:** Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Loggia, welche mit offenbaren Fenstern versehen ist.

## ZUSTAND

Die Wohnung stammt aus den 1970er Jahren und bedarf einer Renovierung, bietet jedoch ein enormes Potenzial, sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten. Durch die Helligkeit und den großzügigen Schnitt ist diese Wohnung eine hervorragende Basis für ein modernes Zuhause.

## BESONDERE MERKMALE

- **Helle, sonnige Räume** durch große Fensterflächen
- **Zentrale Lage** mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- **Fußläufige Erreichbarkeit** von Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentren und Bildungseinrichtungen
- **Sonniger Gemeinschaftsgarten** als grüne Oase zum Entspannen
- **Loggia**
- **Garagenplatz - EINZELBOX** im Haus

## MEHRWERT

Diese Wohnung bietet aufgrund ihrer ausgezeichneten Lage und ihres Potenzials eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein charmantes Zuhause in Floridsdorf suchen. Ob für junge Familien, Paare oder als Investition – diese 3-Zimmer-Wohnung hat alles, was man für ein angenehmes und komfortables Leben in Wien benötigt. Die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten, macht dieses Objekt besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit!

## KONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung: € 299.000,-

Kaufpreis Garage EINZELBOX: € 22.000,-

Kaufpreis Wohnung und Garagenplatz: € 321.000,-

**Die Wohnung kann mit oder auch ohne Garagenbox erworben werden!**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Übernahme:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap