

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien – Ihr neues  
Zuhause für 199.000 €!**



Küche - Essbereich

**Objektnummer: 6547/3715**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Morsegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	66,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	146,10 €
USt.:	14,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld



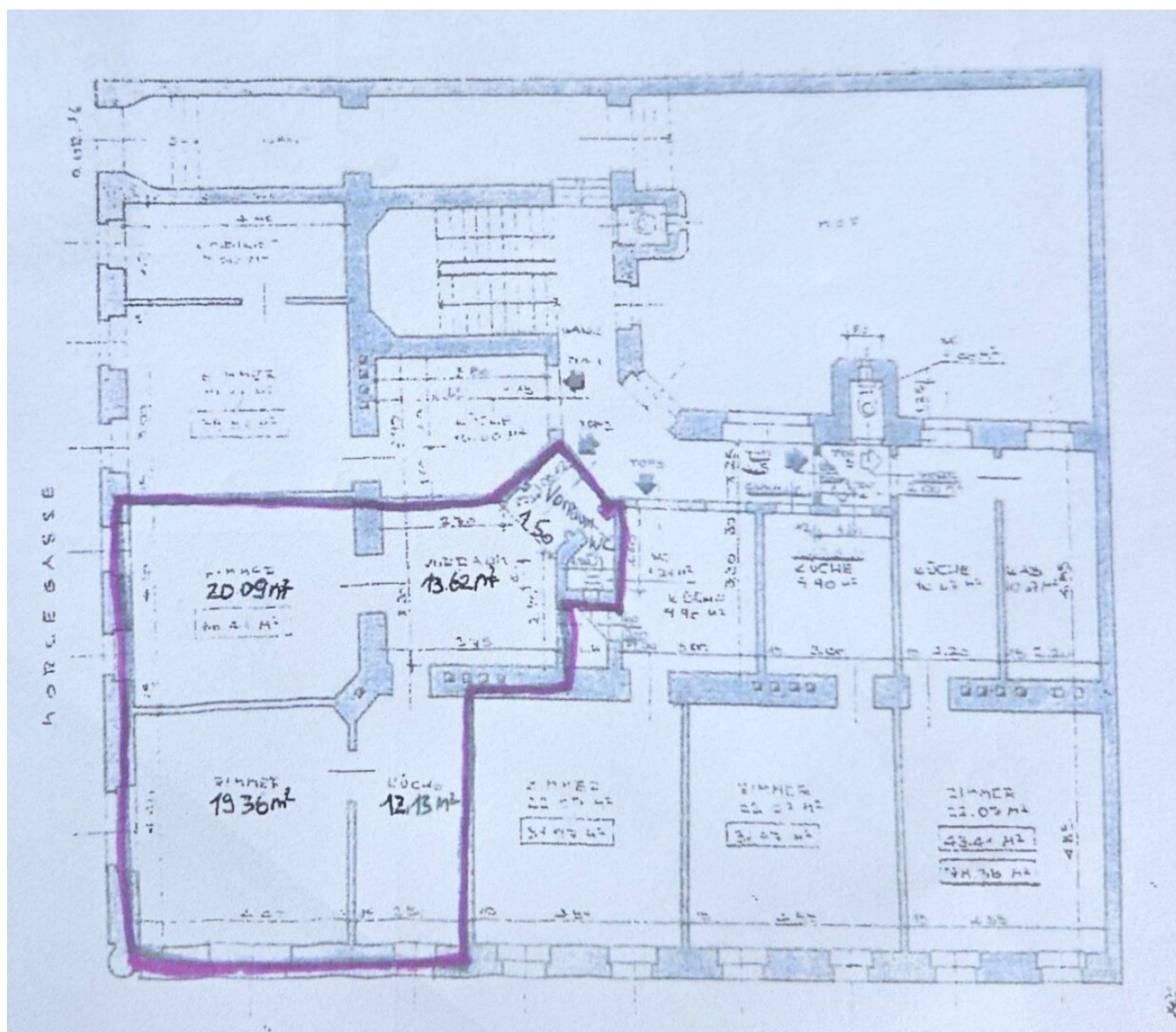












# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnfläche** von rund **66 m<sup>2</sup>**

bestehend aus Vorraum, WC, Küche, Bad mit Waschmaschinenanschluss, Wohnzimmer, Schlafzimmer

- im erhöhten Erdgeschoß situiert
- Gegensprechanlage
- Gastherme per **Radiatoren**
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **teilweise Außenjalousien**

**Videobesichtigung:** <https://youtu.be/9sTDtWyoYxY>

**Der Preis ist ein Richtwert welcher sich vorbehaltlich der Annahme durch den Abgeber nach oben oder unten verändern kann.**

## Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorzimmer angekommen steht Ihnen linkerhand das WC sowie das Bad zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den großzügig konzipierte Schlafzimmer. Weiters links geraten Sie in die Küche sowie ins Wohnzimmer.



### **Beheizung:**

Die **Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gastherme**, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Restaurants, Trafik, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Auch das **Shopping City Nord** sowie der **Floridsdorfer Spitz** sind nur einige Minuten entfernt.

### **Verkehrsanbindung:**

- **Bus 36A:** Jedlesee - Jedlersdorf (**Schnellbahnstation**) - Carabelligasse
- **Bus 36B:** Leopoldau (**U1 Anbindung**) - Großjedlersdorf - Jedlesee
- **Straßenbahnlinie 26:** Hausfeldstraße - Kagraner Platz (**U1 Anbindung**) - Floridsdorf (**U6 Anbindung, Schnellbahnstation**) - Strebersdorf

### **Mit dem Auto:**

Mit dem **Auto ist man binnen 2 Minuten an der Anschlussstelle A22 (Knoten Floridsdorf)**

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap