

## **Helle, zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage**



**Objektnummer: 7398/1241**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,77
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.117,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,68 €
<b>USt.:</b>	24,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









HÖSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, sehr ruhige Etagenwohnung bietet auf rund 102 m<sup>2</sup> inkl. Loggia eine durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung. Vom geräumigen Vorraum aus sind alle Zimmer separat zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schafft in Kombination mit den beiden großen Schlafzimmern eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde hochwertig ausgestattet und modernisiert. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch zeitlose Eleganz und hochwertige Ausstattung. Eine großzügige, bodengleiche Glasdusche mit stilvoller Regendusche. Bad und WC sind getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. In der Küche sind elegante Deckenspots integriert, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen. Die Küche ist neu, hochwertig eingerichtet und bietet sowohl optisch als auch funktional einen modernen Wohnstandard. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1968 und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### Infrastruktur und Anbindung

Die Lage überzeugt mit einer hervorragenden Nahversorgung. Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Wien Floridsdorf bietet mit U-Bahn, S-Bahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und ins Umland. Für Autofahrer ist die Donauuferautobahn A22 rasch erreichbar, was eine gute Verbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

**Kaufpreis: € 419.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne**

**Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <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