

Tolle 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien, großer allgemeiner Garten



Ausblick von Loggia

Objektnummer: 6547/4048

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Töllergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,78 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	142,76 €
Heizkosten:	46,00 €
USt.:	15,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG



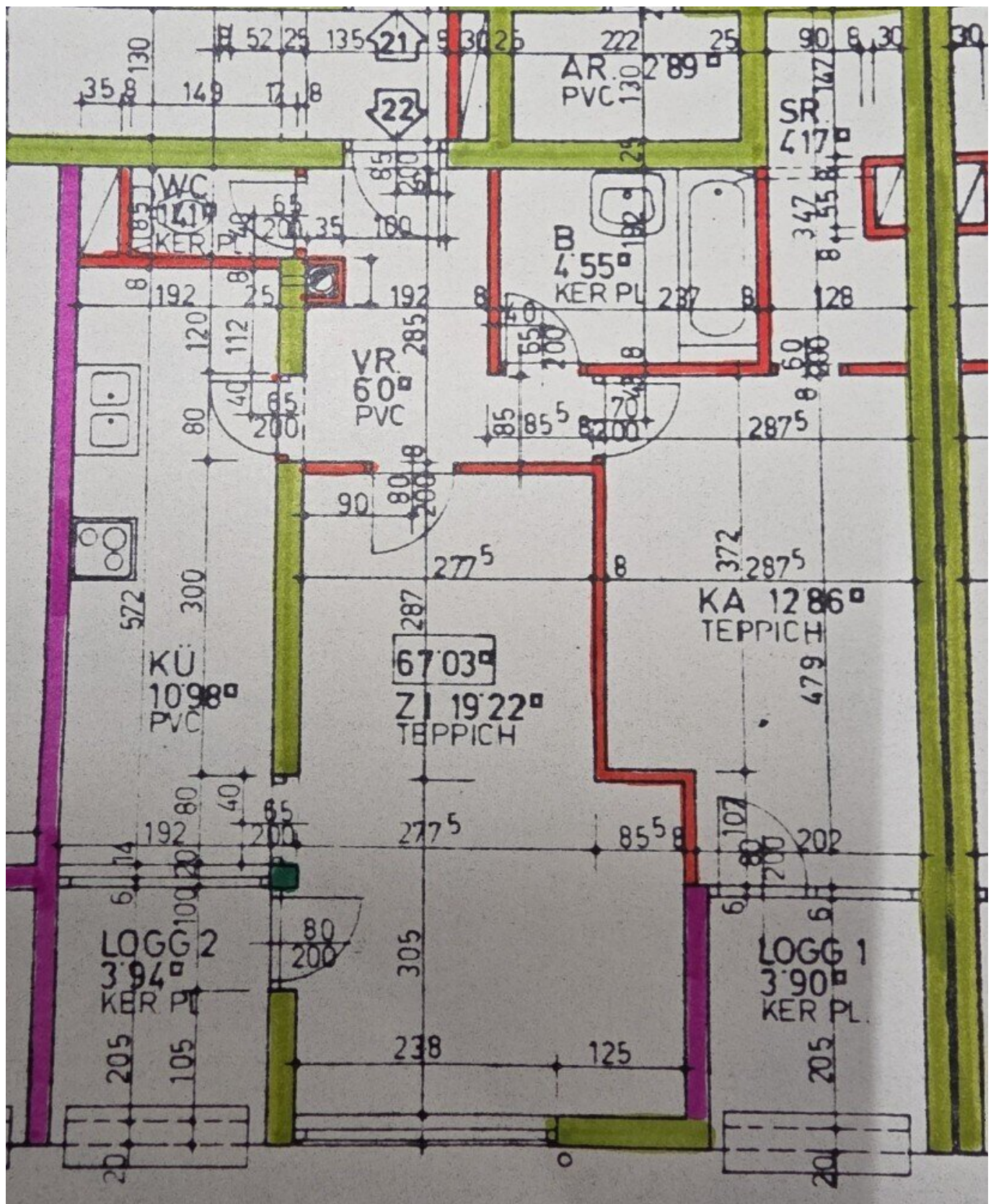












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnfläche** von rund **56 m²**

bestehend aus Vorraum, WC, Küche mit Zugang zum Wohnzimmer, Bad mit Waschmaschinenanschluss, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia

- **2 Loggien** mit jeweils rund **4 m²**

- in 3ten Stock situiert **(mit Lift)**

- **Gegensprechanlage**

- automatische **Außenjalousien**

- Beheizung per **Radiatoren**

- zugeordnetes **Kellerabteil**

- **Sicherheitstür**

- **großer Garten** in der Anlage

- **Garagenplatz** kann angemietet werden um rund **€ 57 / Monat**

Renovierungsarbeiten:

2021 wurden Bad und WC renoviert

2024 wurde der Vorraum renoviert

Videobesichtigung: <https://youtube.com/shorts/Az5214FpeHM>

Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorzimmer angekommen, befinden sich zur Rechten das WC und die Küche. Geradeaus gelangen Sie in das großzügig gestaltete Wohnzimmer, das sowohl Zugang zur Loggia als auch einen Durchgang zur Küche bietet. Zur Linken befinden sich das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Schlafzimmer mit angrenzenden Schrankraum und ebenfalls direktem Zugang zur Loggia.

Beheizung:

Die **Beheizung erfolgt mittels zentraler Ölheizung**, 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 27A: Kagran (U1 Anbindung)** - Rennbahnweg (U1 Anbindung) - Hermann-Gebauer Straße
- **Bus 29A: Floridsdorf (Schnellbahn) - Leopoldau (U1, Schnellbahn) - Großfeldsiedlung (U1 Anbindung)**

- **Bus 29B: Floridsdorf (Schnellbahn) - Leopoldau (U1, Schnellbahn) - Großfeldsiedlung (U1 Anbindung)**
- **Straßenbahnlinie 26: Hausfeldstraße - Kagraner Platz (U1 Anbindung) - Floridsdorf (U6 Anbindung, Schnellbahnstation) - Strebersdorf**

Mit dem Auto:

Mit dem **Auto** ist man binnen 7 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 <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap