

## **Klimatisierte 2-Zimmer-DG-Eigentumswohnung mit Balkon - Siegfriedgasse**



**Objektnummer: 6891/298**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2020                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 72,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 76,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 1,66 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 20,76 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 345.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz









## Objektbeschreibung

### **Dachgeschoss-Wohnung ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer, Terrasse – 1210 Wien, Siegfriedgasse**

Klimatisierte Erstbezugswohnung im 2. Dachgeschoss, barrierefrei per Lift erreichbar. Großzügige Wohnküche, separates Schlafzimmer und Balkon mit Ausblick über die Dächer.

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche ca. 71,86 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 4,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 (Wohnküche und Schlafzimmer)
- Lift vorhanden, barrierefrei
- Baujahr 2020
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Kellerabteil vorhanden

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum/Garderobe ca. 3,06 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Klimaanlage ca. 43,35 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer ca. 18,87 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss; Vorbereitung für Handtuchtrockner ca. 4,86 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit Handwaschbecken ca. 1,72 m<sup>2</sup>

### **Außenbereich**

- Balkon ca. 4,02 m<sup>2</sup> mit Ausblick

### **Ausstattung und Komfort**

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Backrohr und Cerankochfeld
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Parkett- und Fliesenböden
- Lift und barrierefreier Zugang
- Kellerabteil

## **Lage und Anbindung**

- 21. Bezirk Floridsdorf, Siegfriedgasse – Nahversorgung und Dienstleistungen im direkten Umfeld
- Bushaltestelle Sebastian-Kohl-Gasse ca. 4 Gehminuten
- In ca. 12 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf mit U6, Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7, Regionalzügen R und REX sowie Straßenbahnlinien 2, 5, 25, 26, 30, 31, 33 und Bus 33A, N31
- Erholungsflächen an Alter Donau und Wasserpark gut erreichbar
- Rasche Verbindung in die Innenstadt

## **Infrastruktur:**

- Nahversorgung Supermärkte, Apotheke und weitere Geschäfte in der Umgebung
- Bildung Kindergärten und Schulen im Bezirk Floridsdorf
- Gastronomie vielfältige Lokale und Heurige im Bezirk

## **Preise und Details**

Kaufpreis **EUR 345.000,00,-**

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap