

**Signature Living: modernisierte & barrierefreie
3-Zimmer-Wohnung in Marchfeldkanal-Nähe**



Objektnummer: 7419/243

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	103,70 €
Heizkosten:	59,00 €
USt.:	15,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

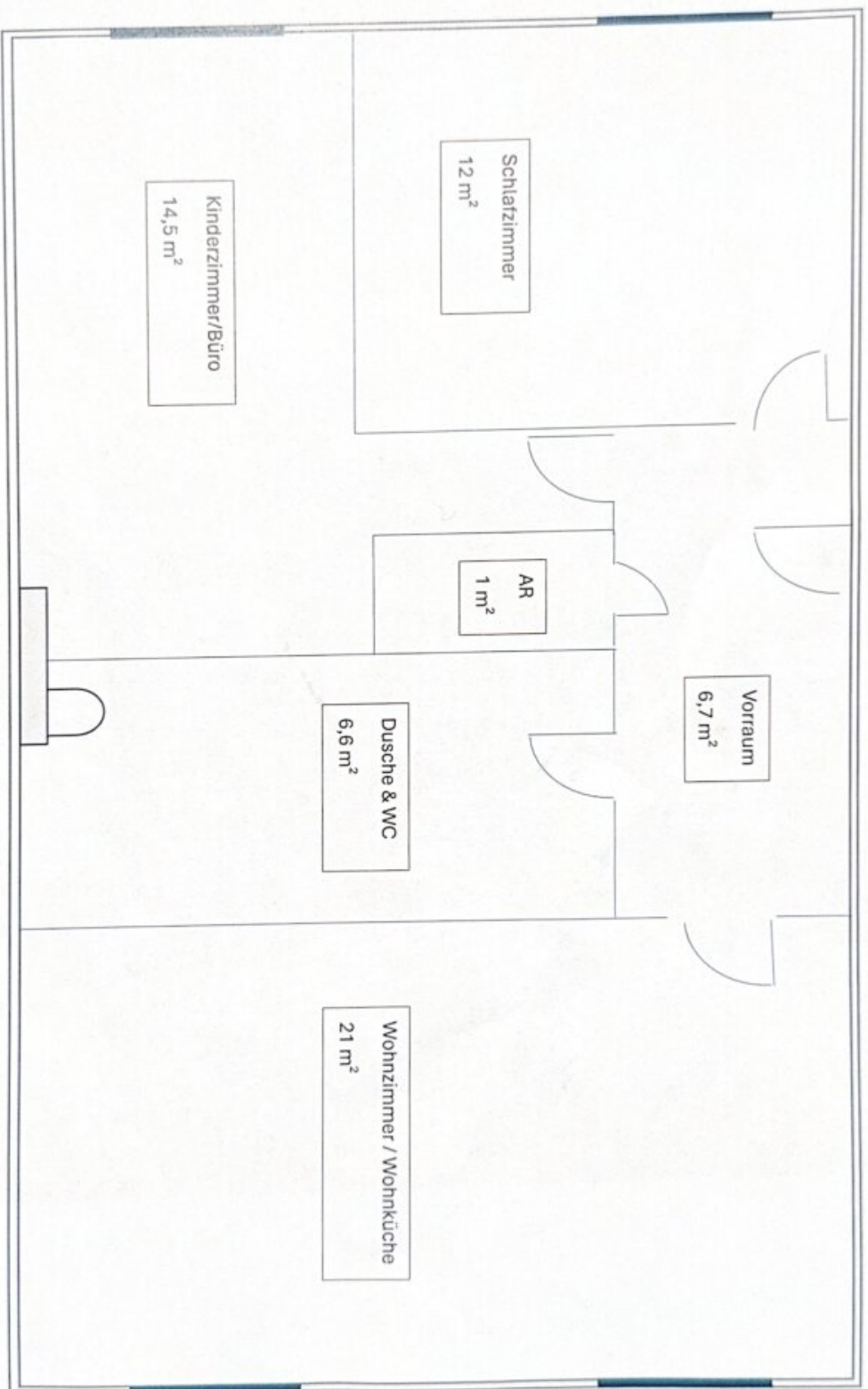


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien







Objektbeschreibung

Diese **2023 barrierefreie, renovierte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung** (NFL ca. 60,77m²) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus kombiniert barrierefreien Wohnkomfort mit einer **ostseitigen Wohnküche** für helles Morgenlicht. Dank **Fernwärme über Radiatoren** und moderner Ausstattung ist sie sofort bezugsfertig – eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohngegend **nahe dem Marchfeldkanal**.

Vom zentralen Vorraum gehen **alle Räume getrennt** ab – ideal für klare Wohnzonen ohne Durchgangszimmer. Das Herzstück ist die **Wohnküche** mit Platz für Couch/TV und Esstisch; zwei weitere Zimmer eignen sich als **Schlafzimmersowie Kinderzimmer/Home-Office/Ankleide**. Das **großzügige Bad** bietet eine **Walk-in-Dusche**, WC und Anschluss für die **Waschmaschine**. Praktisch: **Abstellkammer** in der Wohnung, **Kellerabteil** im Haus sowie **Waschküche** und **Fahrradraum**. Der stufenlose Zugang macht die Wohnung **barrierefrei**. Draußen warten **Gemeinschaftsgarten** und der eigene **PKW-Platz (Eigentum)**.

Hinweis: Der Stellplatz ist **Pflichtkauf** und kostet **€ 15.000**. Gesamtpreis **€ 275.000** (Wohnung **€ 260.000** + Stellplatz **€ 15.000**).

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung

- Vorraum/Flur (zentral, alle Räume getrennt begehbar)
- **Wohnküche (Ostausrichtung)** mit Küchenzeile, Couch/TV-Bereich & Esstisch
- Schlafzimmer
- Zimmer (Kinderzimmer/Home-Office/Ankleide)
- **Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, **WC & Waschmaschine**
- **Abstellkammer**
- **Kellerabteil** (im Haus)

Highlights

- **Sanierung 2023** – Doku auf Wunsch einsehbar

- **Zentral begehbar** (kein Durchgangszimmer)
- **Wohnküche ostseitig** – helles Morgenlicht
- **Fernwärme (Radiatoren)** – effizient & wartungsarm
- **Barrierefrei** – stufenloser Zugang bis in die Wohnung
- **Abstellkammer, Kellerabteil, Waschküche, Fahrradraum**
- **Grünlage am Marchfeldkanal** – Spazier- & Radwege in unmittelbarer Nähe

Für wen passt's?

- **Paare & Singles** mit Wunsch nach **Home Office**
- **Kleine Familien** (flexibles 3. Zimmer)
- **Best-Ager & Personen mit Mobilitätseinschränkung** (barrierefrei)
- **Anleger:innen**

Lage & Infrastruktur (ohne genaue Adresse)

- Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld im 21. Bezirk, **nahe Marchfeldkanal**
- **Nahversorgung** (Supermärkte, Bäckerei, Apotheke) rasch erreichbar
- **Bildung & Medizin:** Kindergärten/Schulen im Umfeld; ärztliche Versorgung/Klinik gut erreichbar
- **Öffi:** Bus/Tram mit Anschluss Richtung **Knoten Floridsdorf**
- **Auto:** gute Erreichbarkeit übergeordneter Ausfahrtsrouten

Aufstellung der monatlichen Kosten:

- Vorschreibung für Wohnung: € 241,93 brutto (enthält BK-Teilbetrag, Rücklage, Verwaltungshonorar)
- Vorschreibung für Garage: € 25,03 brutto (enthält BK-Teilbetrag, Rücklage,

Verwaltungshonorar

- Vorschreibung - Raumheizung & Warmwasser: Teilbeträge zu je € 118,-- brutto alle zwei Monate,
- Vorschreibung für Strom: Teilbeträge zu € 94,80 brutto alle drei Monate, entspricht € 31,60 brutto pro Monat

Diese Wohnung vereint modernen Komfort und die grüne Ruhe des Marchfeldkanals – ideal für alle, die hochwertiges Wohnen mit guter Anbindung schätzen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von Raumgefühl, Helligkeit und der durchdachten Aufteilung. Die Renovierungs-/Sanierungsdokumentation stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne bereit.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap