

**Neuer Preis! Traumhafte DG-Wohnung in Wien: Luxus mit  
2 Terrassen und Fernblick!**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 4781**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	149,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.338,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,55 €
<b>Heizkosten:</b>	233,83 €
<b>USt.:</b>	62,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

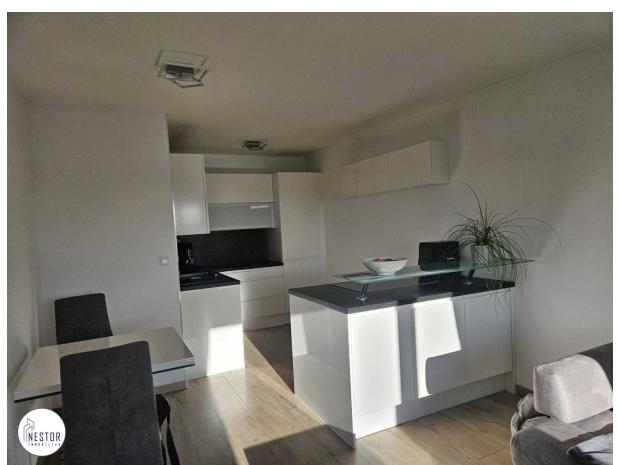
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

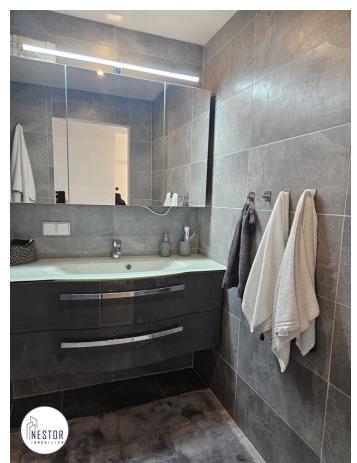
## Ihr Ansprechpartner

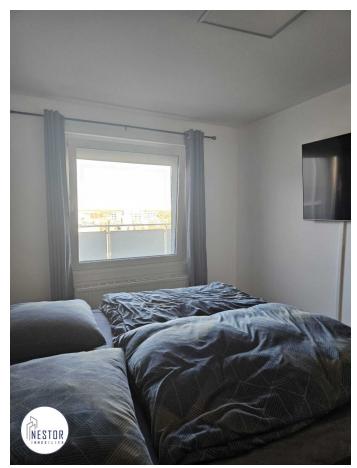
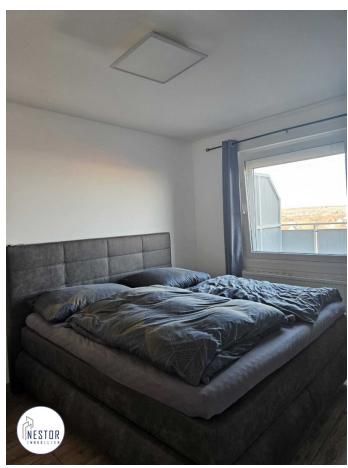
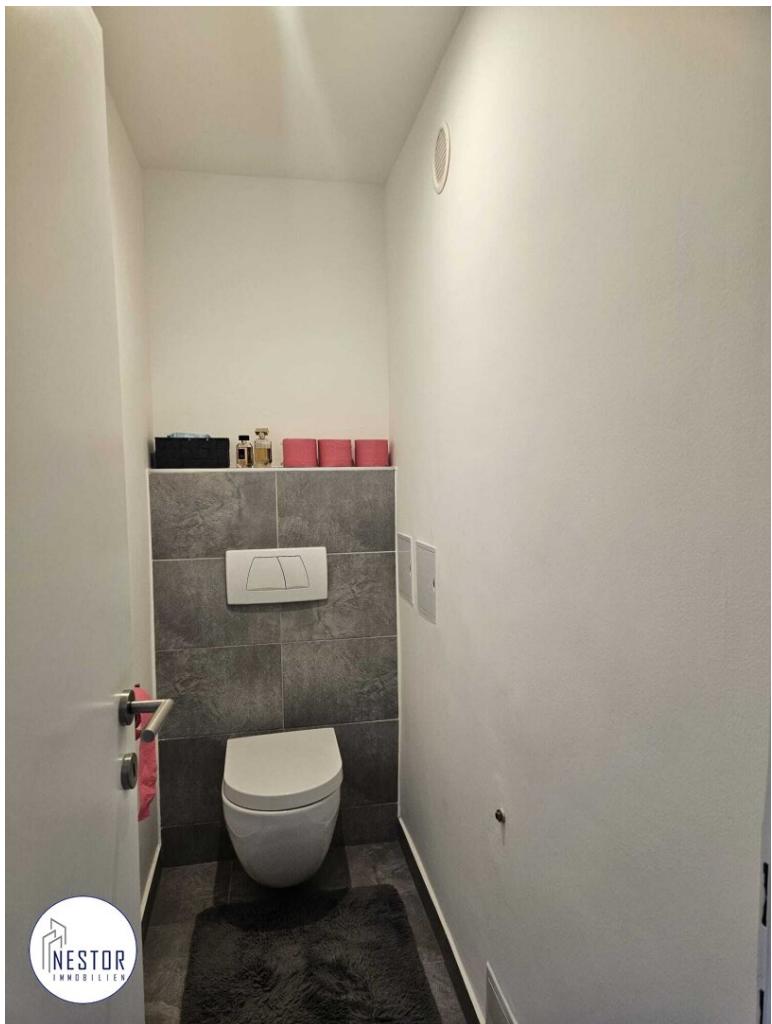


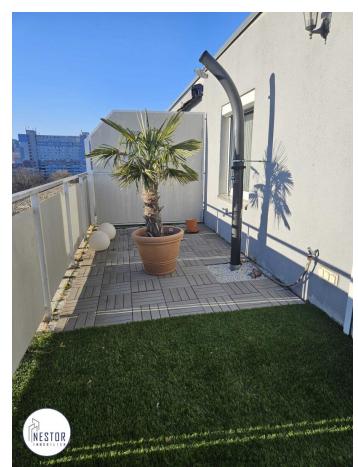
**Boro Mitranic**

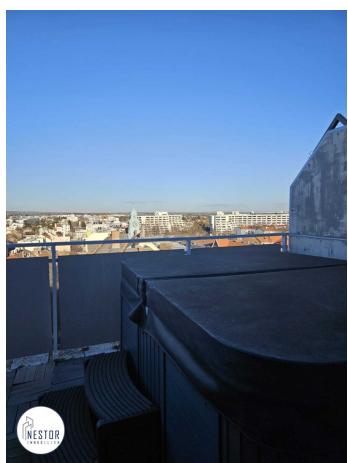
















@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:

BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



# Objektbeschreibung

Traumhafte DG-Wohnung in **Wien: Luxus** mit 2 Terrassen und Fernblick!

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Diese einzigartige Wohnung erstreckt sich auf ca. 97,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Terrassen mit insgesamt ca. 52,05 m<sup>2</sup>. Durch diese Aufteilung bietet die **Immobilie** einen erhöhten Wohnkomfort und ist sehr hell. Die **Wohnung** befindet sich in einem ca. 1977 erbauten Gebäude.

Aufteilung der Wohnung:

- Wohnbereich, Küche und Essbereich: ca. 33,44 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer: ca. 15,00 m<sup>2</sup> & ca. 12,01 m<sup>2</sup>
- 2 Kabinette: ca. 9,40 m<sup>2</sup> & ca. 8,21 m<sup>2</sup>
- 1 Bad (mit Dusche)
- 1 separates WC
- 1 Vorraum: ca. 8,04 m<sup>2</sup>
- 1 Gang: ca. 3,68 m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum

- 2 Terrassen: ca. 28,95 m<sup>2</sup> & ca. 23,16 m<sup>2</sup>
- Die Wohnung befindet sich in einem renovierten und sehr guten Zustand.
- Die Terrassen sind aus allen Zimmern zugänglich.
- Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche.

Die **Wohnung** ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Sie liegt in der Nähe vom MaXX Sportcenter und bietet somit eine gute Möglichkeit für sportliche Betätigung. In der Umgebung gibt es eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.

Kaufpreis: € 499.000,-

BK: € 694,61 (inkl. Reparaturrücklage, Warmwasser und Heizung)

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

---

### ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap