

**Charmante, vollrenovierte 4-Zimmer-DG-Wohnung mit 2 Terrassen und Fernblick!**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5248**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	138,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 58,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	485.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.501,81 €
Betriebskosten:	671,00 €
Provisionsangabe:	

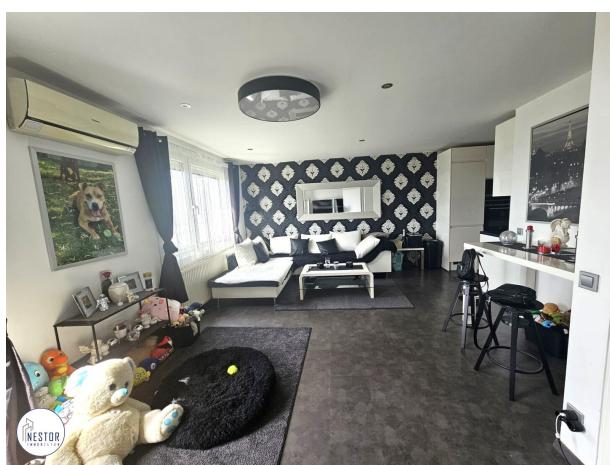
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

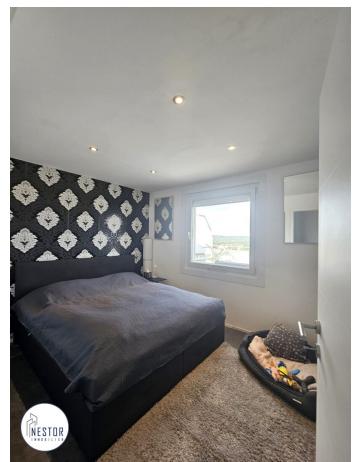
## Ihr Ansprechpartner



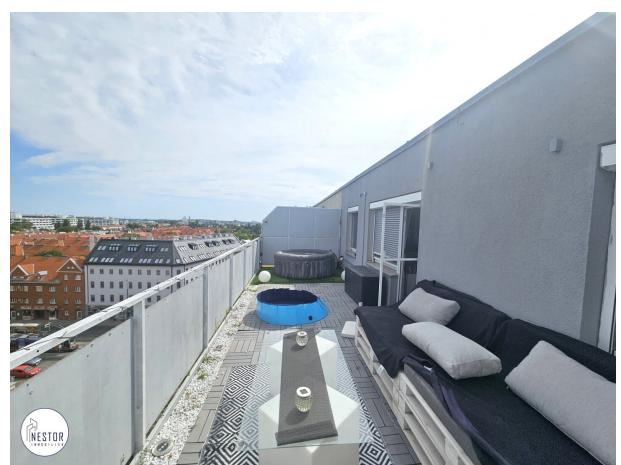
**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG













@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

Charmante, vollrenovierte 4-Zimmer-DG-**Wohnung** 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. 87,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Terrassen mit insgesamt ca. 51 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
- 2 Zimmer
- 2 Kabinette
- 1 Bad (mit Wanne)
- 1 separates WC
- 1 Vorraum
- 1 Gang
- 1 Abstellraum

- 2 Terrassen

#### Ausstattung & Highlights:

- 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.
- Ein Garagenplatz kann angemietet werden.
- Die Wohnung befindet sich im 9. Stockwerk (Achtung: der Lift geht nur bis zum 8. Stock)
- Sicherheitstüre
- Die Wohnung ist klimatisiert!

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: € 485.000,-

BK: € 651 (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](mailto: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**

Zusätzliche Unterlagen werden in Kürze ergänzt.

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