

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd - Loggia in Toplage Floridsdorf



Objektnummer: 4970

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Heizkosten:	137,57 €
USt.:	39,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohngefühl mit durchdachter Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung. Die freundlichen Räume sowie die sonnige Loggia und der große Balkon schaffen ein behagliches Wohnambiente – ideal für Paare, Familien oder Pendler.

Key Facts auf einen Blick

Ca. 70 m² Wohnfläche und sehr großer, überdachter und südseitig ausgerichteter Loggia mit Weitblick

Aufteilung:

3 Zimmer inkl. Wohnküche + Badezimmer inkl. Dusche und Badewanne + separate Toilette + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss + Vorzimmer + Loggia & großer Balkon

Besonderheiten:

- Fliegengitter an allen Fenstern
- 3-fach verglaste Fenster
- Innenrollos & teilweise Außenrollos
- Teilweise Fußbodenheizung + klassische Heizkörper (Zentralheizung)
- Kombination aus Parkett und Fliesen
- Garage im Haus zur Anmietung möglich
- Guter Rücklagenstand

Wohnen mit Komfort & Lebensqualität

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ideale Raumaufteilung. Die Loggia und der große Balkon erweitern Ihren Wohnraum nach außen und laden zum Entspannen ein – ob Frühstück in der Sonne oder gemütlicher Abend mit unverbautem Blick.

Die Kombination aus dreifach verglasten Fenstern und Fliegengittern sorgt für ein

angenehmes Raumklima sowie viel Licht bei gleichzeitig guter Belüftung. Das Schlafzimmer sowie das Arbeits-/Kinderzimmer sind mit Parkettböden ausgestattet. Vorzimmer, Abstellraum, Bad, Toilette, Küche und Wohnzimmer sind verflies. Die verfliesen Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine Wohnung, die keine Wünsche offenlässt – ideal geschnitten, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit.

Kaufpreis: EUR 319.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676_9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/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 <500m

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