

**Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor - 2 Zimmer +  
Kabinett und Balkon in 1210 !**



Küche

**Objektnummer: 6547/4175**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	64,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,14 €
<b>USt.:</b>	20,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

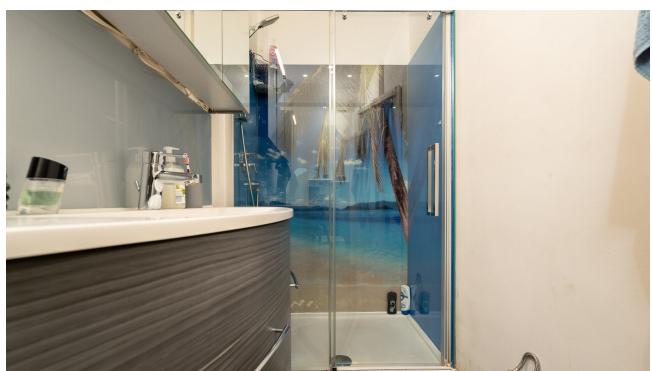
## Ihr Ansprechpartner



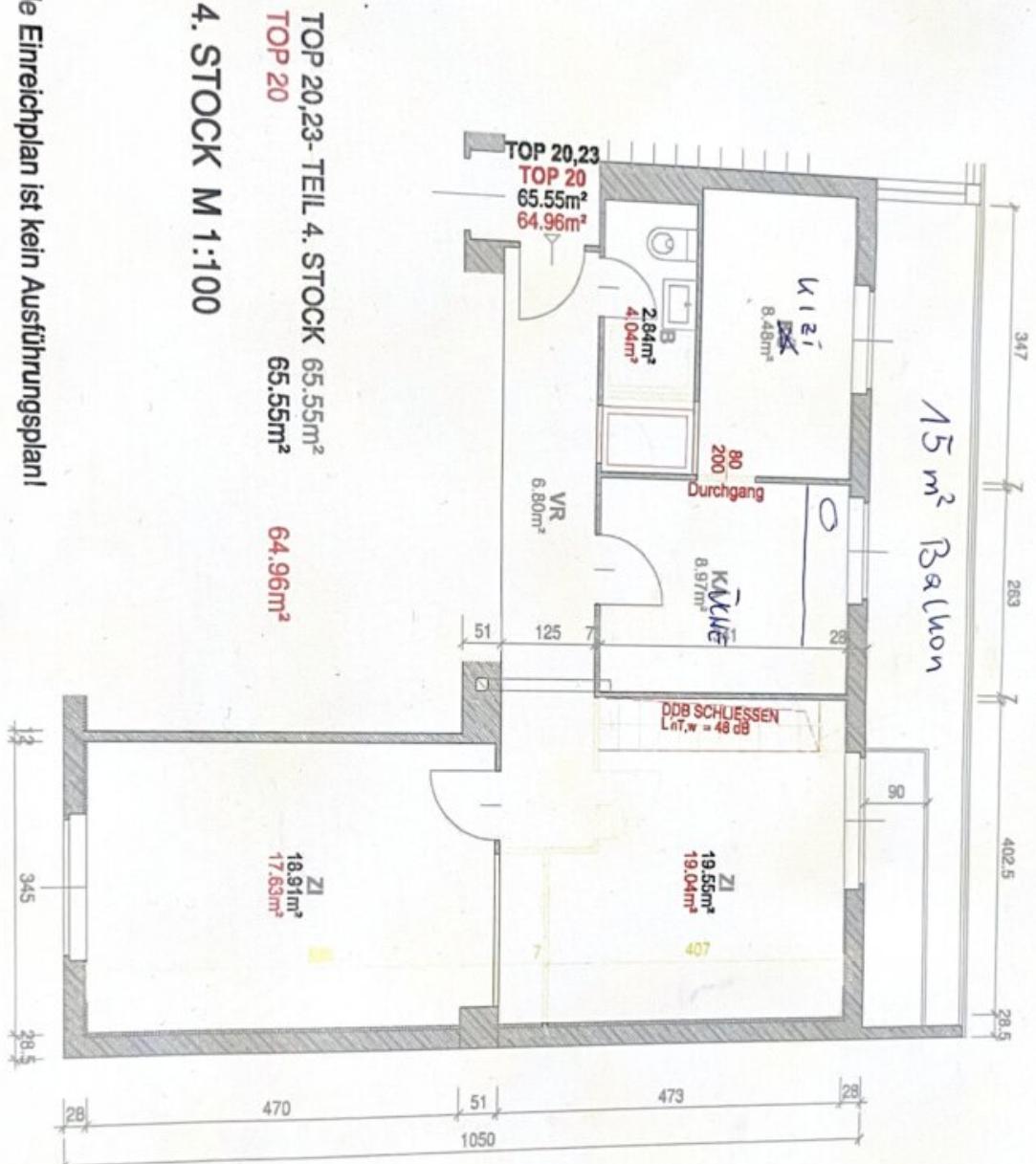
**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld









Der vorliegende Einreichplan ist kein Ausführungsplan!

# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause, das Entspannung und Alltag perfekt vereint?**

Dann haben wir die perfekte Wohnung in Floridsdorf für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Komfortable Wohnung mit zwei Zimmern + Home-Office/Kinderzimmer und gemütlichem Balkon !**

- **Nutzfläche** von rund **64,96 m<sup>2</sup>**

bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC und Dusche, Küche mit Durchgang in das Kinderzimmer/Büro (Kabinett), Wohnzimmer inkl. Essbereich mit Zugang auf den Balkon und Schlafzimmer

- **nordseitig ausgerichteter Balkon** mit rund **15 m<sup>2</sup>**

- **Klimaanlage** im Wohnzimmer vorhanden

- **Gegensprechanlage** vorhanden

- manuelle **Innenjalousien** bei allen Fenstern

- zugeordnetes **Kellerabteil**

**Die ausführliche Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich im 21. Wiener Bezirk und überzeugt durch den **ihren hervorragenden Schnitt** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Mit dem **Lift** gelangen Sie in den **4. Stock**. Vom Flur aus befindet sich linkerhand das

**Badezimmer** ausgestattet mit **Dusche, WC** und **Handwaschbecken**. Weiters steht Ihnen auf der linken Seite die **hochwertig ausgestattete Küche** (inkl. Waschmaschinenanschluss) mit Durchgang in das **Kinderzimmer/Büro** zur Verfügung. Dieses kann nach Belieben genutzt werden. Das **Wohnzimmer** ist einladend hell und bietet **genügend Platz** für einen **Essbereich**. Von hier aus gelangen Sie auf den **nordseitig und in den Innenhof ausgerichteten Balkon**, wo Ihrer Entspannung nichts im Wege steht - ganz ohne Lärmeinfluss.

**Highlights für Sport- u. Entspannungsliebhaber in der Umgebung** - ganz gleich, ob jung oder alt: in rund 15 Gehminuten erreichen Sie den **Floridsdorfer Wasserpark**, welcher über einen Kinderspielplatz, Ballspielplätze und Fitnessgeräte für Outdoor-Workouts verfügt. Hier befinden sich ebenso ein **Hundepark** und **Hundestrand** für Ihre vierbeinigen Liebsten, welcher sich ideal für lange Spaziergänge eignet. Zusätzlich bietet die **Alte Donau** den perfekten Ausgleich zum Alltag - Sie sind nur 15 Gehminuten vom **Stand Up Paddling, Segeln, Windsurfen** und **Radfahren** entfernt, hier ist für jeden etwas dabei. Die malerische **Uferpromenade** lädt zu einem kulinarischen Zwischenstopp ein. Rund 20 Autominuten entfernt können Sie sonnige Sommertage am **Badeteich Hirschstetten** genießen.

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Gastherme**. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt. Zusätzlich steht Ihnen eine Klimaanlage im Wohnzimmer zur Verfügung.

#### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

#### **Verkehrsanbindung:**

##### **U-Bahn (ca. 6 Gehminuten entfernt):**

*Floridsdorf – zahlreiche Linien (S1, S2, S3, S4, S7) Richtung Innenstadt, Flughafen Wien, Gänserndorf u.v.m.*

##### **Straßenbahnenlinien (ca. 4 Gehminuten entfernt):**

- **25:** Floridsdorf - Prager Straße - Hoßplatz - Kagraner Platz
- **26:** Floridsdorf - Am Spitz - Hoßplatz - Carminweg - Strebersdorf
- **30:** Floridsdorf - Bahnsteggasse - Carminweg - Bahnhof Jedlersdorf - Stammersdorf
- **31:** Floridsdorf - Bahnsteggasse - Carminweg - Großjedlersdorf - Stammersdorf

**Bus 33A, 34A, 29A, 29B, N30, N31:**

*innerstädtische Verbindung und Verbindungen nach nach Großfeldsiedlung*

**Mit dem Auto:**

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 15 Minuten den Stephansplatz.

ca. 5-10 Minuten entfernt: **A22 (Donauufer Autobahn) – Auffahrt Floridsdorfer Brücke / Nordbrücke Richtung Kaisermühlen (A23, Südosttangente) oder Stockerau / Korneuburg (S5, S3)**

**Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)** !

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision

von der finanzierten Bank !

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap