

**12 Minuten zur U6 - Alte Donau ums Eck - morgen Sonnen
am Balkon & Loggia - Grünblick - Innenhof Ruhelage**



Objektnummer: 8392

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,49 m ²
Nutzfläche:	92,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,87 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	196,31 €
USt.:	19,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

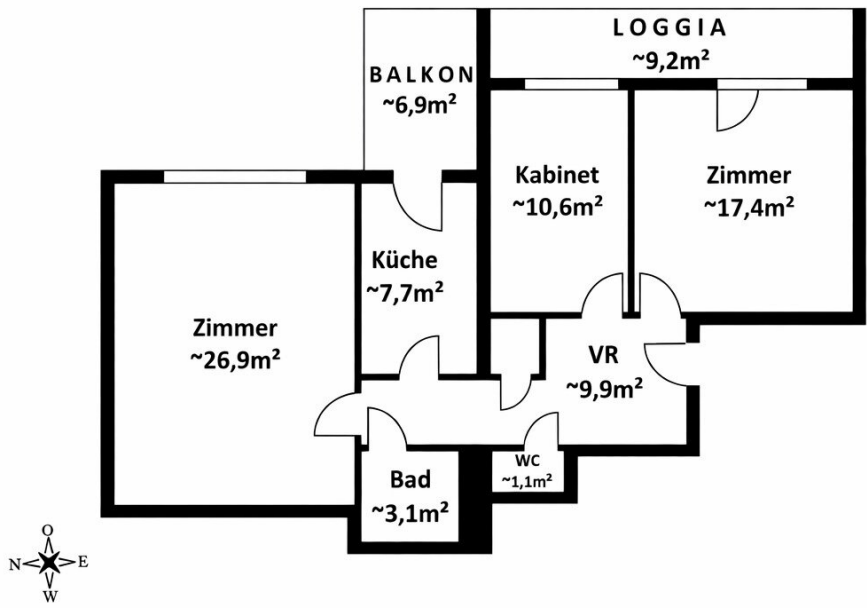
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf











4

Objektbeschreibung

Die großzügige 3 Zimmerwohnung befindet sich im **2. Liftstock** und der ruhige **Innenhof Balkon**, sowie **Loggia** laden zu erholsamen Stunden ein. In zentraler Lage erreichen Sie in wenigen Gehminuten die **Straßenbahn 2, 25, 26** die einen direkte Verbindung ins Zentrum von Wien bieten. Um das Angebot abzurunden, ist in der unmittelbaren Umgebung die Alte-Donau.

Eckdaten lt. Plan

- Vorraum - 9,89m²
- Wohnbereich - 26,87m²
- 1. Zimmer - 17,35m²
- Kabinett - 10,62m²
- Küche - 7,66m²
- Balkon - 6,93m²
- Loggia - 9,17m²
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Keller

Lage

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in den Grünanlagen? Die Alte Donau, sowie der Floridsdorfer Wasserpark, kann vielfältig genutzt werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, so finden Sie zum Beispiel den Billa, Spar und Lidl im Radius von 450m.

öffentliche Verkehrsanbindungen

450m zur Straßenbahn 2, 25, 26 - "Hofplatz"

450m zum Autobus 33A - "Scheffelstraße"

12 Gehminuten zur U-Bahn U6, S-Bahn S1-4, S7, Rex 1-3, Rex7, Rex9, R2, R3, R7 - "Wien Floridsdorf"

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 196,31

Reparaturrücklagen € 113,65

monatl. Gesamt € 329,59 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.