

**Modernes Familienjuwel 6. Liftstock – Lichtdurchflutete
4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, zentraler Lage**



Objektnummer: 6460/326

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1961 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 90,73 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 104,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,92 |
| Kaufpreis: | 359.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 3.956,79 € |
| Provisionsangabe: | |

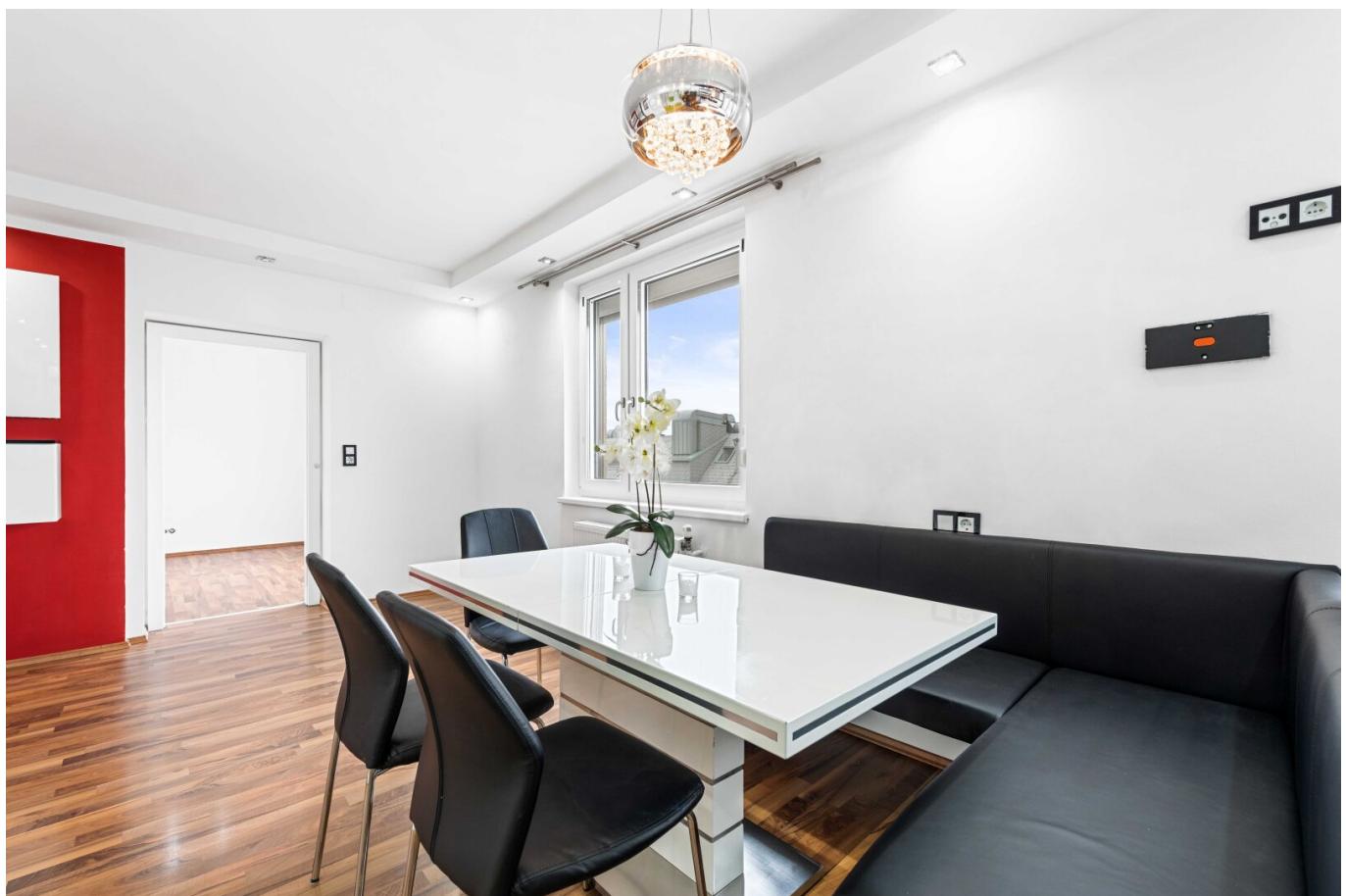
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

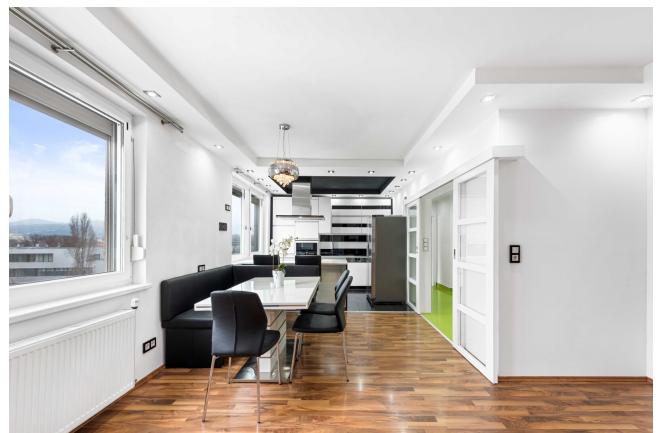
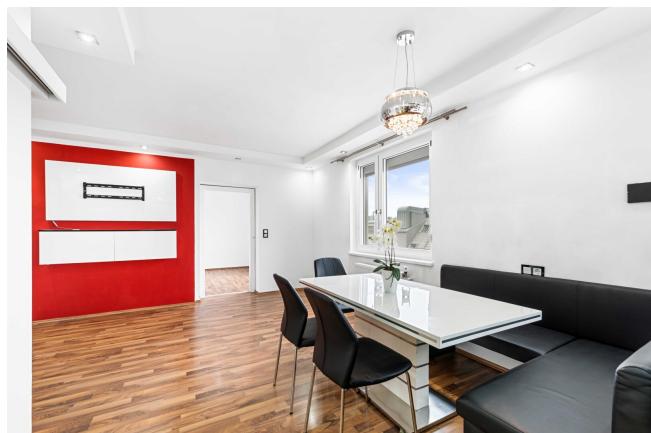
Ihr Ansprechpartner

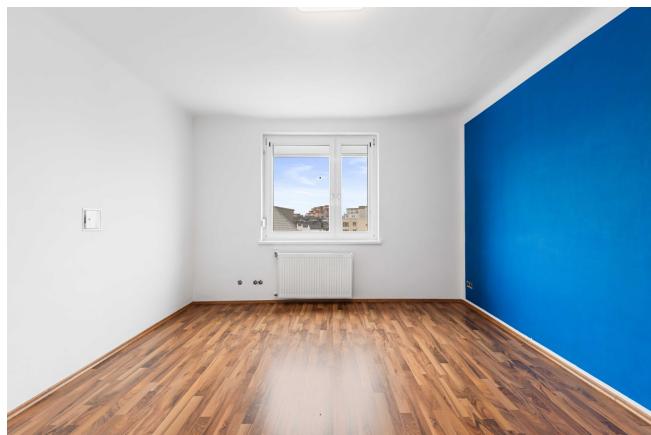


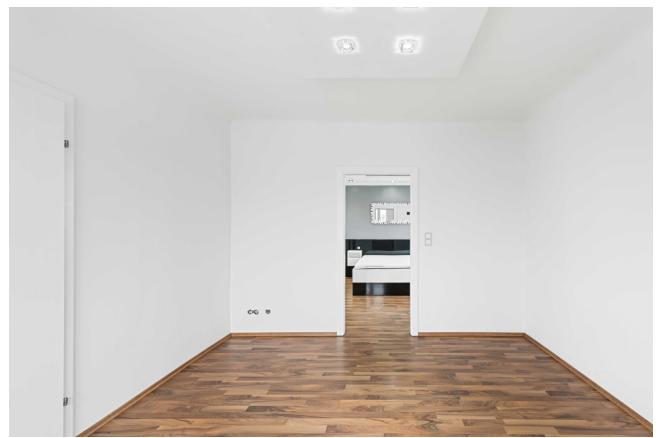
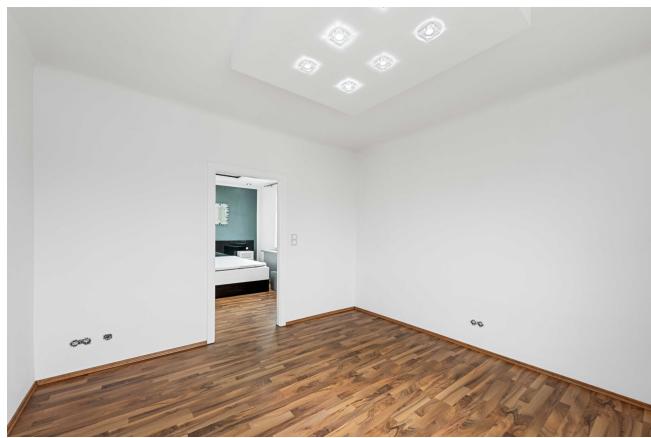
Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

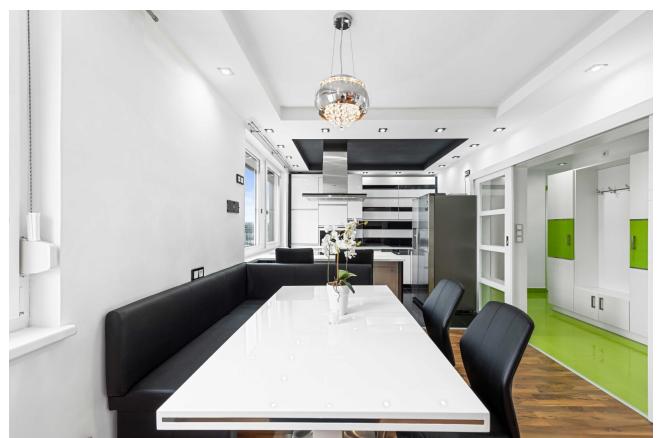
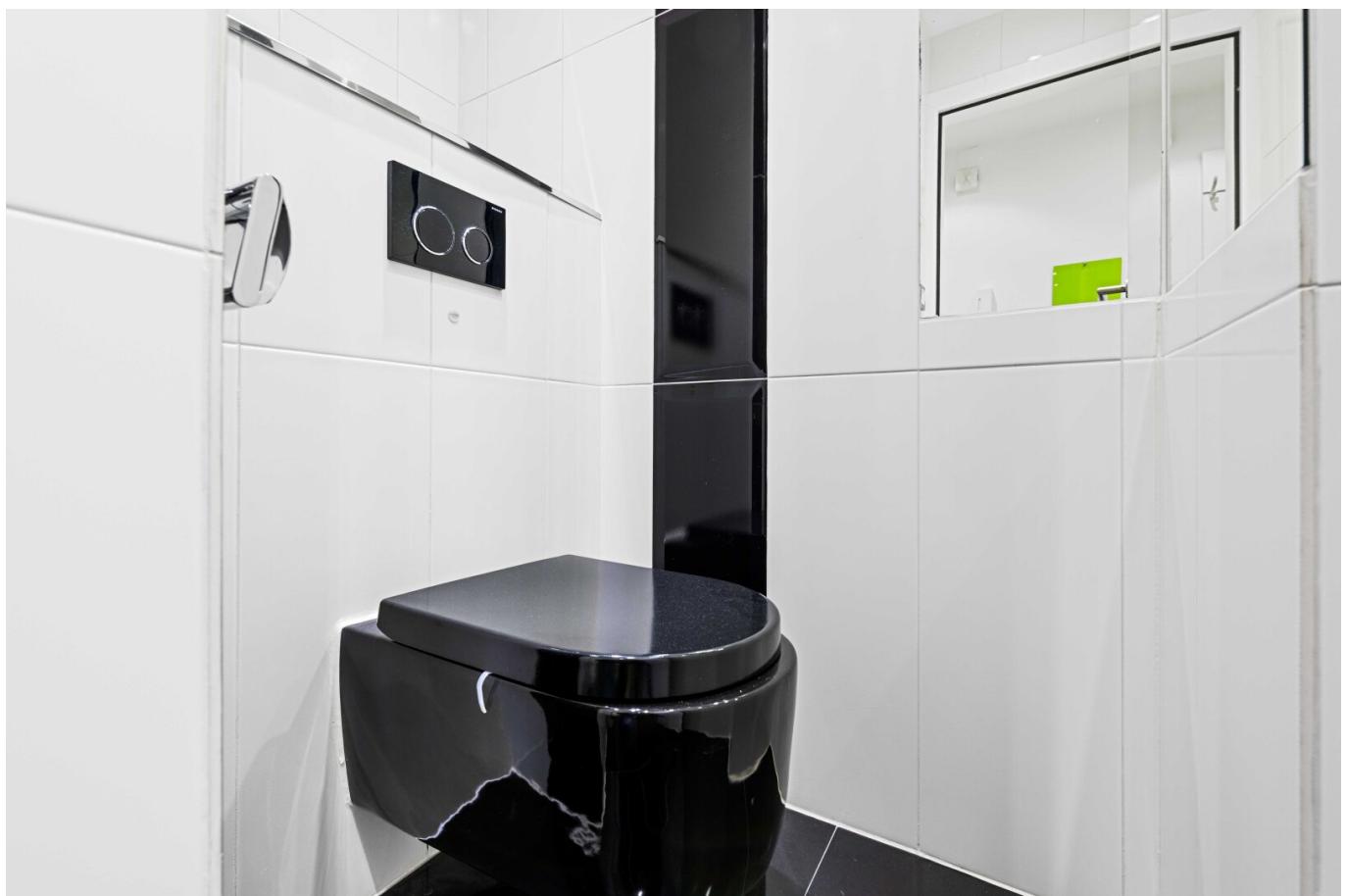


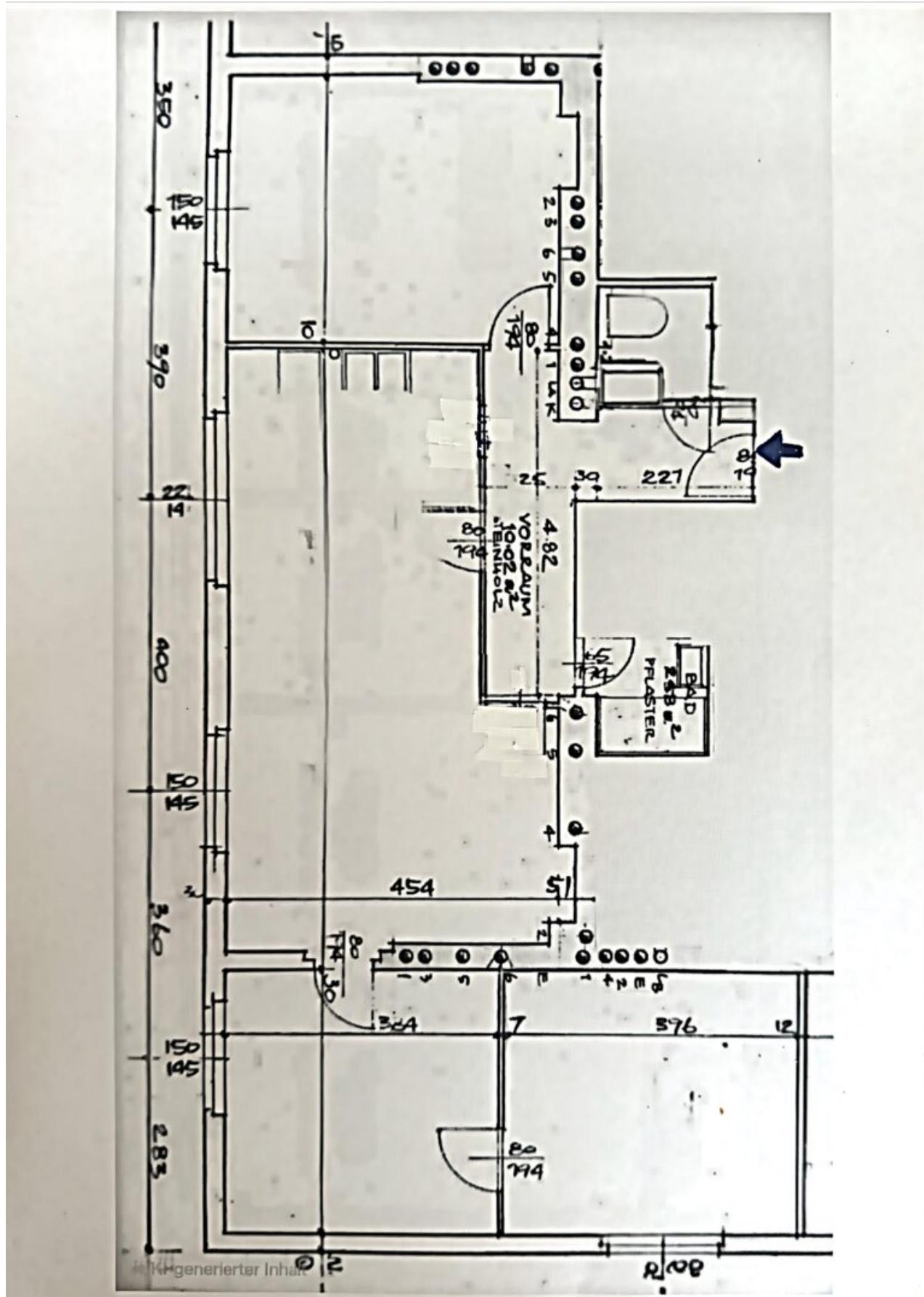












Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung und stellt somit ein ideales Zuhause für alle dar, die gepflegten Wohnkomfort in attraktiver Lage von Floridsdorf suchen.

Das Objekt befindet sich im 6. Liftstock eines sehr gut erhaltenen Hauses; die Wohngegend überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre sowie durch die zentrale Erreichbarkeit und eignet sich dadurch ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Auf großzügigen **90,73 m²** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Licht und modernem Wohnkomfort:

- Wohn-Esszimmer mit moderner, geräumiger Küche (inkl. aller Geräte und großem Kühl-Gefrierschrank)
- möblierter Essbereich
- 3 weitere Zimmer, davon eines als praktisches Durchgangszimmer
- Schlafzimmer mit Doppelbett und Einbauschrank
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum mit Fliesen
- Kellerabteil vorhanden

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegtem Zustand – nahezu wie neu**, ohne sichtbare Abnutzungen. Helle Räume und viel Glas schaffen ein freundliches Wohnambiente:

- Wohn-Esszimmer: Westausrichtung
- Schlafzimmer: Ostausrichtung

Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen sowie Fliesen in Bad, WC und Vorraum unterstreichen den modernen Wohncharakter.

Lage & Infrastruktur

Die Lage in Floridsdorf verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Floridsdorfer Markt, der mit regionalen Spezialitäten, frischen Produkten und charmantem Marktplatz überzeugt.

Zudem bietet das nahegelegene Zentrum von Floridsdorf eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs.

Öffentliche Anbindung

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung:

- Schnell erreichbar: Bahnhof und U-Bahn-Knoten Floridsdorf mit U-Bahn, S-Bahn und Regionalzügen
- Mehrere Straßenbahn- und Buslinien in Gehdistanz
- Rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten

Damit ist sowohl die City als auch das Umland bequem und schnell erreichbar.

Mehrwert

- Lift im Haus
- Sehr gepflegter Gesamtzustand des Gebäudes
- Ruhige Wohngegend
- Optional: Parkplatz im Innenhof anmietbar
- Helle, freundliche Räume mit idealer Ost-/West-Ausrichtung

KONDITIONEN:

Kaufpreis EUR 359.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap