

**Helle 2-Zimmerwohnung mit idealer Süd-West Ausrichtung
- nur wenige Schritte zur Oberen Alten Donau**



Objektnummer: 5453/211
Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	106,91 €
USt.:	12,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



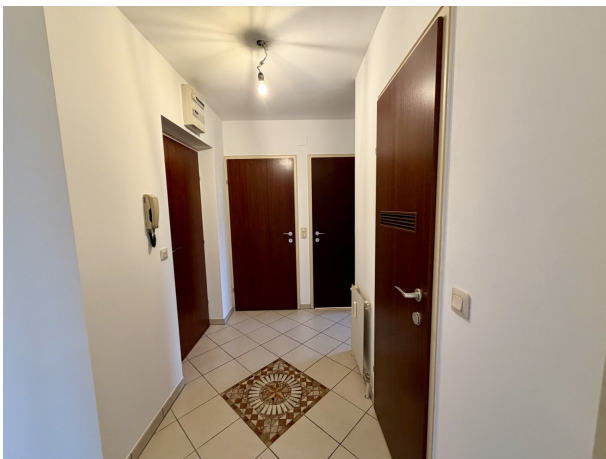
Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113
H +43 699 1999 3113









Objektbeschreibung

Ich freue mich Ihnen diese attraktive 2-Zimmer Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Oberen Alten Donau zum Kauf anbieten zu dürfen.

Die Lage nahe der Oberen Alten Donau verbindet Natur und Stadt auf besondere Weise. Hier genießen Sie nicht nur die unmittelbare Nähe zum Wasser, sondern auch den Blick Richtung DonauCity und DonauSkyline – ein spannender Kontrast aus Erholungsgebiet und beeindruckendem Panorama.

Die Wohnung im Überblick:

- Top-Lage: Obere Alte Donau fußläufig in 2 Minuten
- 2. Stock mit Lift
- Wohnfläche ca. 49 m²
- Ausrichtung: Süd-West
- Ausblick auf die Alte Donau sowie den Donauturm / UNO-City / Donau-Skyline
- Vollausgestattete Einbauküche aus Eiche (Kühlgefrierkombination, Herd, Backofen, Miele Dampfgarer)
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- getrennte Toilette
- Abstellraum
- Kellerabteil

- Großzügiger Gemeinschaftsgarten – Urban Gardening
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Kinderspielplatz in der Wohnhausanlage
- Wasch- und Trockenraum
- Betriebskosten: € 214,-- brutto
- öffentliche Anbindungen: Straßenbahn Linie 25, 26, 27 & Stadtbus: 33A oder 15 Gehminuten zur U6 Floridsdorf
- Anbindungen per PKW: Floridsdorfer Brücke / Donauufer-Autobahn A22 - rasche Anbindung an die Südosttangente A23
- verfügbar: ab sofort

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten,

freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angaben Ihrer Kontaktdaten.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap