

**ERSTBEZUG - sanierte 2-Zimmer-Wohnung beim Bahnhof  
Floridsdorf**



**Objektnummer: 271545611**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lea Leichtfried

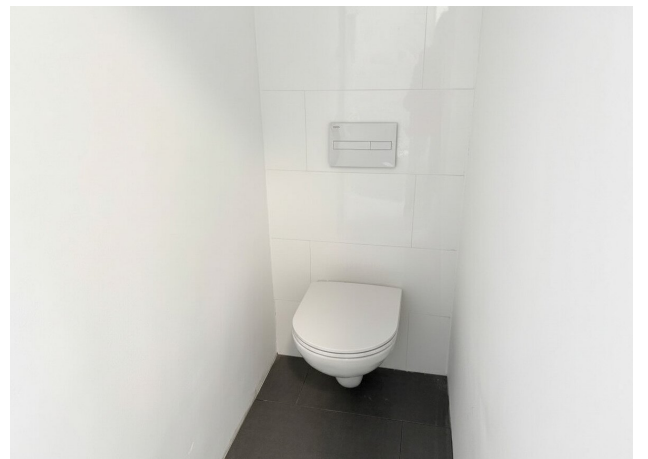
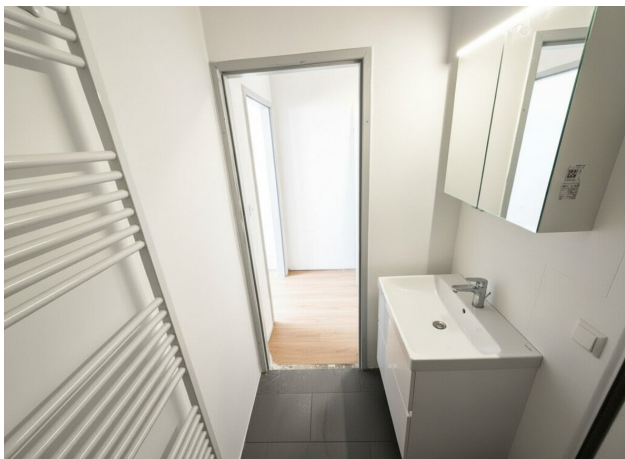
Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

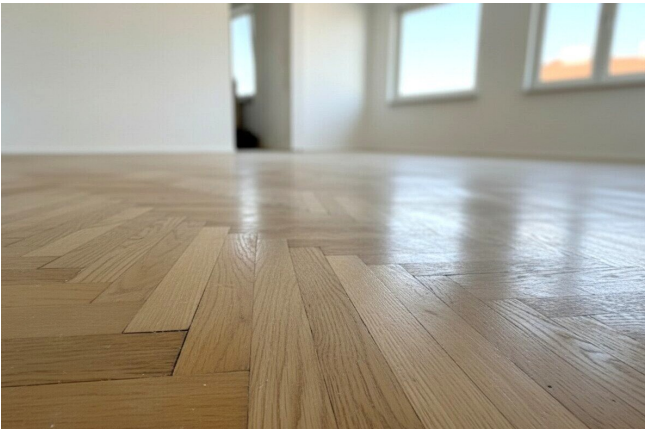
















## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt eine ca. **54 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** in guter Lage in **Floridsdorf**, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Wohnung befindet sich im **4. Stock eines gepflegten Wohnhauses**, ein **Lift ist vorhanden**.

Die Wohnung wird derzeit **umfassend saniert und modernisiert**. Im Zuge der Arbeiten werden unter anderem **neue Bodenbeläge verlegt**, das **Badezimmer sowie das WC vollständig erneuert** und **Sanitäreanlagen sowie Geräte modernisiert**.

Da sich die Sanierungsarbeiten aktuell noch in Umsetzung befinden, besteht – **je nach Baufortschritt** – teilweise noch die Möglichkeit, **bei einzelnen Ausstattungsdetails oder Materialien mitzuwirken und persönliche Wünsche einzubringen**.

Beheizt wird die Wohnung künftig mittels **Pelletsofen** sowie teilweise **Infrarotpaneelen** in einzelnen Räumen. Diese Kombination wurde bewusst gewählt, da sie eine effiziente und gut geeignete Heizlösung für die Wohnung darstellt.

### **Raumaufteilung:**

Man betritt die Wohnung über ein Vorzimmer, von dem aus das separate WC, das neu sanierte Badezimmer sowie das erste Zimmer erreichbar sind. Dieses Zimmer eignet sich ideal als Essbereich oder Arbeitszimmer.

Das großzügige Hauptzimmer mit knapp **30 m<sup>2</sup>** überzeugt durch eine große **Fensterfront**, die für viel **Tageslicht** und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

### **Allgemeinflächen im Haus:**

- Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Waschküche

**Zusätzlich ist zu erwähnen**, dass die **Fenster seitens der Hausverwaltung nochmals**

**instandgesetzt werden und die Wohnungseingangstüre ebenfalls erneuert wird.**

**Eine Besichtigung ist jederzeit möglich** (auch gerne spät Abends oder am Wochenende)!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### **Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie**

Im Falle einer erforderlichen Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie unterstützt Sie unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne bei der Erarbeitung einer passenden Finanzierungslösung. Dabei werden die aktuellen Angebote zahlreicher Banken und Bausparkassen verglichen, um für Sie ein attraktives Zins- und Konditionsmodell zu ermitteln.

Ein Erstgespräch ist für Sie selbstverständlich kostenfrei und unverbindlich und kann auf Wunsch auch gerne bei Ihnen vor Ort stattfinden.

Auf diese Weise sparen Sie wertvolle Zeit und profitieren von einer professionellen sowie unabhängigen Finanzierungsberatung durch einen Spezialisten. Für eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap