

**++Top LAGE++U6 Station Floridsdorf++Geräumige
3-Zimmer Wohnung in 1210 Wien mit 86m² und 2
Garagenplätzen!**



Objektnummer: 1587/65046

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	115,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	186,08 €
USt.:	18,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

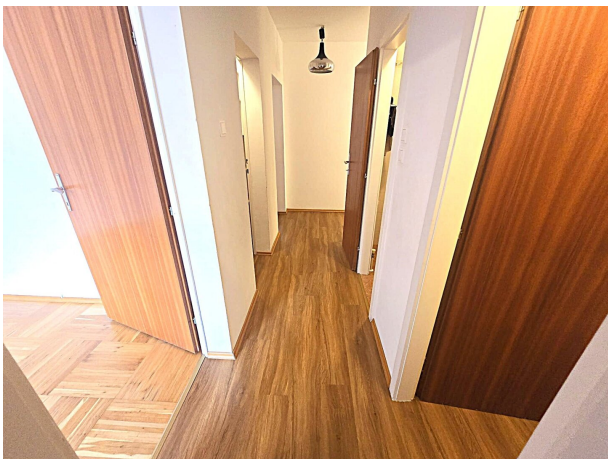
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

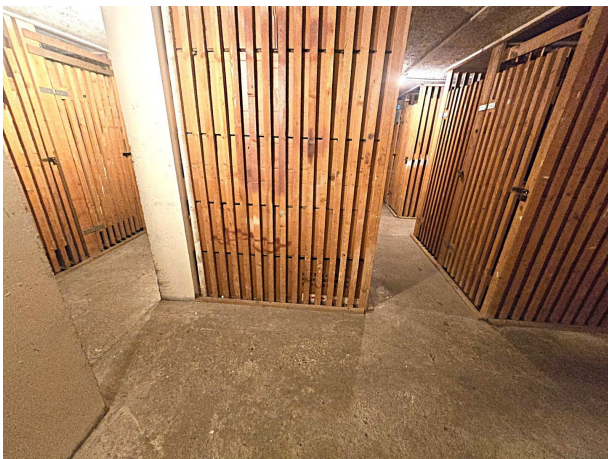
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 21. Bezirk von Wien! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigen 86 m² bietet Ihnen ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Gestalten. Ob als Familie, Paar oder für anspruchsvolle Singles – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort in einer lebendigen und doch ruhigen Umgebung.

Drei helle Zimmer schaffen Raum für individuelle Wohnträume. Die gepflegte Ausstattung sorgt für ein angenehmes Ambiente, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Wohnzimmer 24,20m²

Zimmer 17,87m²

Zimmer 14,04m²

Küche 08,71m²

Bad 03,58m²

WC 01,45m²

Abstellraum 03,84m²

Gesamt: ca.: 86m²

Lage:

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und verbinden Sie schnell und unkompliziert mit dem gesamten Wiener Stadtgebiet sowie den umliegenden Regionen.

Infrastruktur:

In der Umgebung finden Sie alles, was den Alltag angenehm und stressfrei macht:

Ärzte, Apotheken Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine Klinik sind schnell erreichbar.

Ausstattung:

hochwertiger Parkett in den Wohnräumen

hochwertiger Laminat in der Küche und in den Nebenräumen

Moderne Einbauküche

Gasetagenheizung (Therme BJ 2025)

Kellerabteil

2 Garagenplätze 27,55m²

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche und Fahrrad.-
Kinderwagenabstellraum zur Verfügung

Das Wohnhaus wurde 2017 umfassend saniert. (Fassade, Dach, Stiegenhaus und
Allgemeinbereiche.)

Die Sanierungskosten wurden nicht aus den Rücklagen beglichen. Die Finanzierung erfolgte
über

einen zeitlich befristeten Eigenmittelbetrag, der bereits vollständig beglichen wurde.

Diese Wohnung in 1210 Wien vereint Komfort, Lage und Lebensqualität auf perfekte Weise.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr
neues Zuhause zu zeigen!

KAUFPREIS: € 490.000,- lasten und Bestandfrei

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap