

**Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung für Eigennutzer
– Nähe Bahnhof Floridsdorf**



Objektnummer: 271546194

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	111,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	200,88 €
Provisionsangabe:	

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.





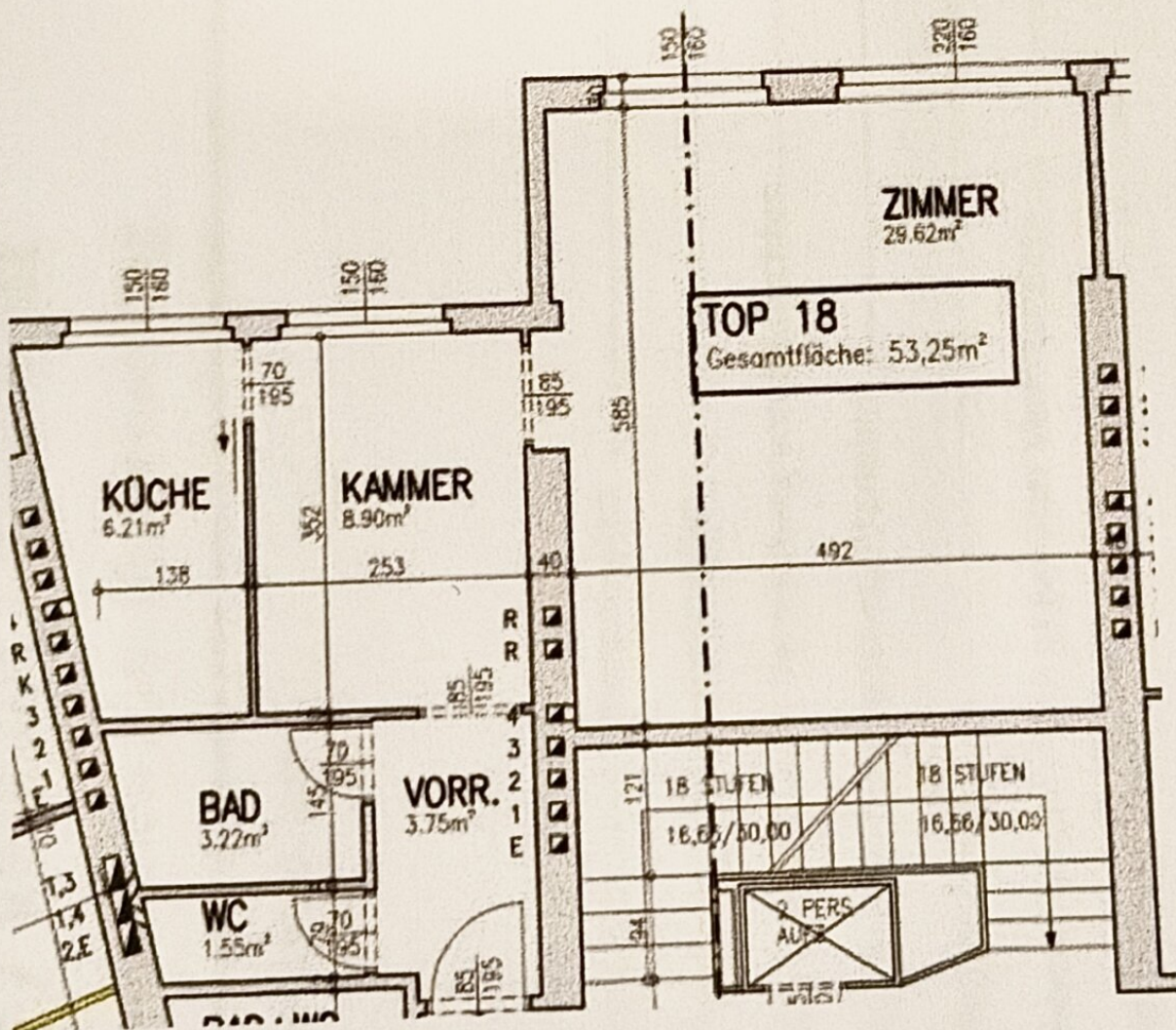












Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt eine ca. **54 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung** in guter Lage in Floridsdorf, nur wenige Gehminuten vom **Bahnhof Floridsdorf** entfernt. Die Wohnung befindet sich im **4. Stock** eines gepflegten Wohnhauses, ein **Lift** ist vorhanden.

Die Wohnung wird **im derzeitigen, renovierungsbedürftigen Zustand** verkauft und bietet die ideale Möglichkeit für **Eigennutzer**, die ihr zukünftiges Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung wurde **teilweise** saniert und modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem neue Bodenbeläge verlegt, das Badezimmer sowie das WC vollständig erneuert und Sanitäranlagen sowie Geräte modernisiert. 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 Badezimmer sowie das erste Zimmer erreichbar sind. Dieses eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Esszimmer.

Das großzügige Hauptzimmer mit knapp **30 m²** überzeugt durch seine große Fensterfront, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Mit einer individuellen Renovierung lässt sich hier ein modernes und gemütliches Zuhause schaffen.

Allgemeinflächen im Haus:

- Kellerabteil (ca. 4 m²)
- Waschküche

Kaufpreis

Neue Preisanpassung!

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt **€ 165.000,-**.

Die Wohnung wird aufgrund ihres **renovierungsbedürftigen** Zustands **zu einem entsprechend attraktiven Preis** angeboten und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich – gerne auch **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 <500m

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