

**Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung! Fußnähe
Alte Donau und Floridsdorfer Bahnhof! Loggiawohnung!**



Balkon (mit KI möbliert)

Objektnummer: 5660/7911

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,77
Kaufpreis:	418.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

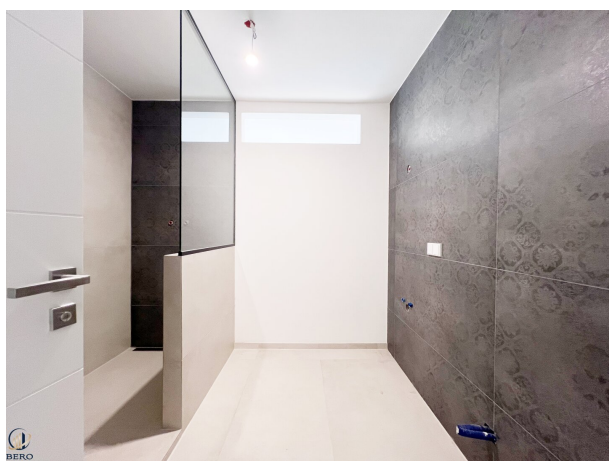


Immobilienmakler Thomas Kisch

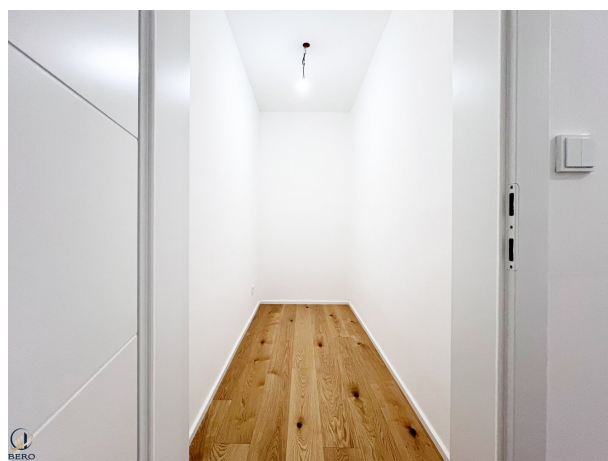
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

T +43 699 172 00 604

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



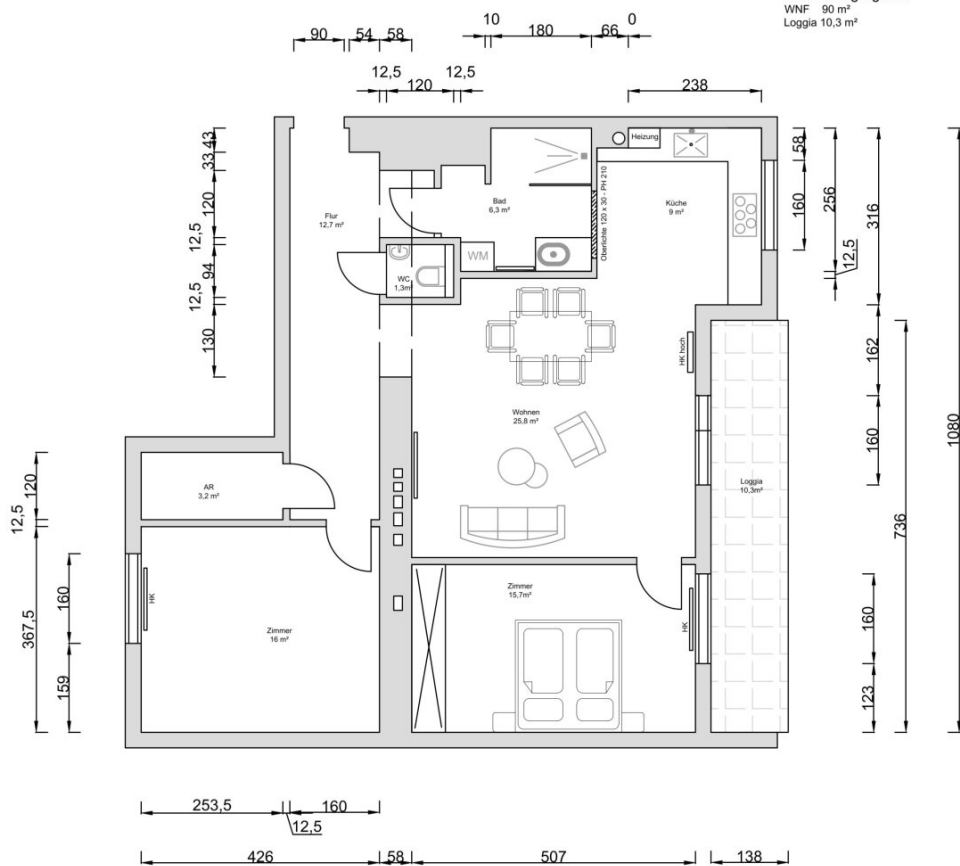








Pichelwangergasse
 WNF 90 m²
 Loggia 10,3 m²



Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Floridsdorf – Pichelwängergasse 24/Floridsdorfer Hauptstraße 25

Willkommen in Ihrem neuen, generalsaniertem Zuhause!

Hochwertig fertiggestellt wurde diese 100m²-Wohnung (inkl. 10m² Loggia) im dritten Liftstock. Drei Zimmer, neue Böden aus hochwertiger Landhausdiele, feinste Fliesen, neue Türstöcke und Türen, komplett erneuerte Elektrik, 3-fach verglaste Fenster, eine süd-östlich ausgerichtete, große Loggia, und, und, und ... in dieser Wohnung bleibt kein Wunsch unerfüllt.

Küche, Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sind in den Innenhof ausgerichtet. Sie befinden sich hier mitten in Floridsdorf, wohnen aber in einer Ruhelage.

Die Wohnanlage selbst ist top-gepflegt und wurde vor kurzem saniert. **Sie verfügt über zwei Eingänge; einerseits über die Pichelwängergasse und andererseits über die Floridsdorfer Hauptstraße.** Zu Fuß sind Sie rasch am Bahnhof, am Spitz oder an der Alten Donau. Direkt neben dem Eingang in die Anlage befindet sich ein HOFER, im Umkreis generell Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich gerne noch heute unter: **+43 699 172 00 604.**

ACHTUNG: Die Möbel sind mittels KI eingefügt und real nicht vorhanden.

AUF EINEN BLICK:

- Generalsanierte Wohnung
- Saniertes Wohnhaus
- Baujahr ca. 1968
- 3. Liftstock
- Wohnnutzfläche ca. 90m² (Mit Loggia 100,3m²)

- 3 Zimmer
- Loggia mit 10,3m² Fläche
- Hochwertige Böden
- Neue, 3-fach verglaste Fenster
- Neue Brennwert-Therme (Gasetagenheizung)
- Elektrisch bedienbare Rolläden
- Stellplatz zu mieten (ca. € 35,-/monatl.)
- Kinderwagenraum
- Kellerabteil

DIE LAGE:

Genial! Fußnähe zum Bahnhof Floridsdorf und zur Alten Donau, Supermarkt vor der Türe!

DIE KOSTEN MONATL.: € 396,50

- € 218,40 Betriebskosten
- € 156,41 Reparaturrücklage

- € 21,84 USt.

DER KAUFPREIS:

€ 418.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch unter **+43 699 172 00 604** zur Verfügung.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap