

**Gartentraum mit Potenzial – 3 Zimmer – 230 m²
Eigengarten**



Objektnummer: 5453/237

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	230,34 m ²
Keller:	2,03 m ²
Heizwärmebedarf:	D 99,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,49
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	197,40 €
Heizkosten:	100,60 €
USt.:	40,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



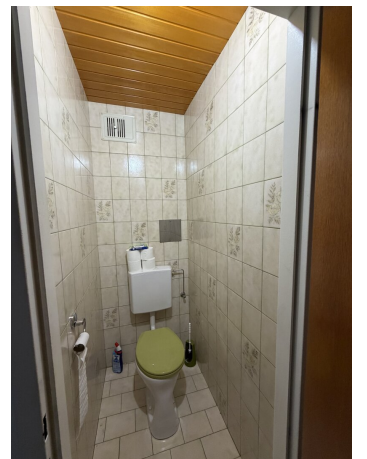
Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21



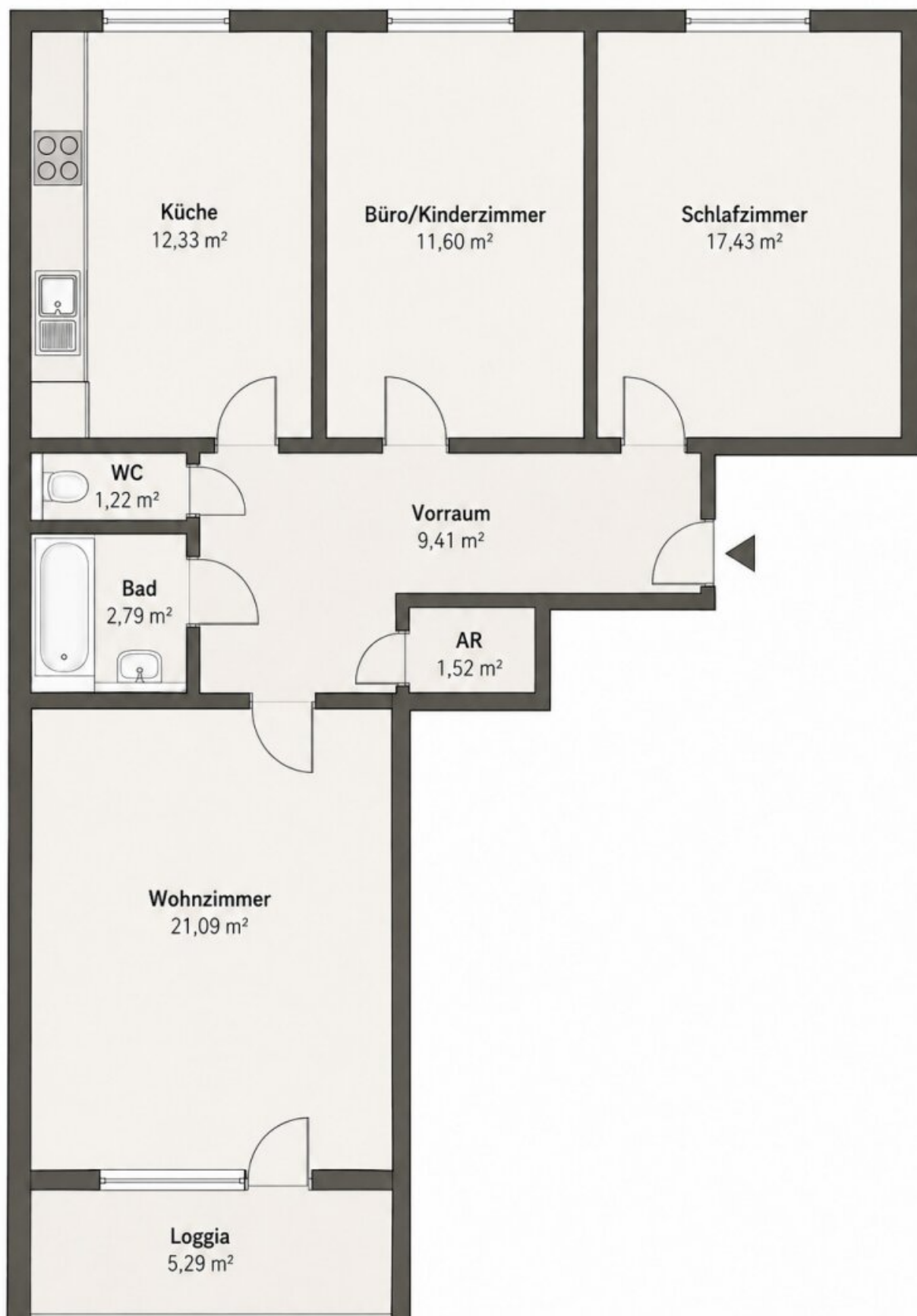












Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmerwohnung in ruhiger Grünlage der Schwarzlackenau** überzeugt vor allem durch ihren außergewöhnlich großzügigen **Eigengarten mit rund 230 m²** und viel gewachsenem Grün. Die Wohnung selbst ist **sanierungsbedürftig und bietet viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung**, während sich die vorhandene Einbauküche in einem gepflegten Zustand präsentiert. Eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit eigenen Gestaltungsideen verbinden möchten.

Die Wohnung im Überblick:

- 3-Zimmerwohnung mit großzügigem Eigengarten
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Ruhige Grünlage in der Schwarzlackenau
- Erdgeschoss mit direktem Zugang zum eigenen Garten
- Wohnfläche: ca. 77,39 m²
- Loggia: ca. 5,29 m²
- Gartenfläche: ca. 230,34 m²
- Großzügiger Garten mit Strauch- und Baumbestand
- Neu verflieste Loggia
- 3 Zimmer
- Gepflegte Einbauküche - helle Fronten

- Bad und WC getrennt
- Praktischer Abstellraum
- Vorraum
- Kellerabteil: ca. 2,03 m²
- Fernwärme
- Lift
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Baujahr der Wohnhausanlage: 1977
- Monatliche Vorschreibung inkl. Heizungs- & Warmwasserakonto: € 556,30 brutto/Monat
- Verfügbar: ab sofort

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus 34A – Haltestelle Voltelinistraße, ca. 5 Gehminuten
- Direkte Verbindung zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn und Regionalzüge)
- Straßenbahnlinien 26 und 27 im erweiterten fußläufigen Umfeld (Station Autokaderstraße)

Verkehrsanbindung mit dem PKW:

- Rasche Anbindung an die A22 (Donauufer-Autobahn) sowie in weiterer Folge an die A23 (Südosttangente)

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Gartenwohnung.

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 Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Rechtliche Hinweise und Kaufnebenkosten:

Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (MaklerG) in der jeweils geltenden Fassung.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Kosten für die Vertragsserrichtung und grundbücherliche Durchführung nach Vereinbarung mit dem Vertragsserrichter
- Gegebenenfalls weitere Kosten und Gebühren, insbesondere für eine Finanzierung und die Eintragung eines Pfandrechts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich bei diesem Rechtsgeschäft als Doppelmaklerin tätig bin.

Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann daher nicht übernommen werden. Irrtum, Änderungen, Zwischenverkauf sowie Satz- und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Die Schwarzlackenu zählt zu den beliebten grünen Wohnlagen Floridsdorfs und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit. Die nahegelegene Donauinsel und der Marchfeldkanal sowie der Bisamberg bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen. Auch der traditionsreiche Weinort Stammersdorf mit seinen zahlreichen Heurigen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage bietet damit eine attraktive Kombination für alle, die entspannt im Grünen wohnen und dennoch gut an das Wiener Stadtgebiet angebunden sein möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap