

Sanierte 1-Zimmer-Gartenwohnung in Grünruhelage – 105 m² Eigengarten



Objektnummer: 5453/236

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,04 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	105,15 m²
Keller:	1,97 m²
Heizwärmebedarf:	D 99,15 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,49
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	98,70 €
Heizkosten:	50,75 €
USt.:	18,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

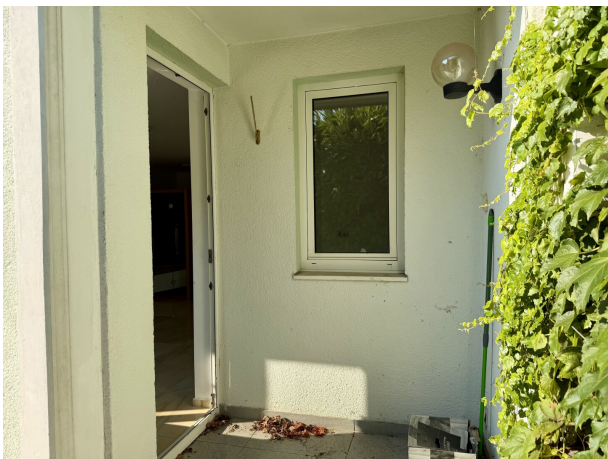


Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen diese attraktive, im Jahr 2023 sanierte 1-Zimmerwohnung in begehrter Grünruhelage der Schwarzlackenau zum Kauf anbieten zu dürfen. **Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit über 105 m²**, der viel Raum zum Entspannen und Genießen im Grünen bietet. Die im Zuge der Sanierung neu verflieste Loggia bildet dabei einen schönen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, privatem Grünbereich und ruhiger Lage schafft ein besonderes Wohngefühl – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Stadt verbinden möchten.

Die Wohnung im Überblick:

- Attraktive 1-Zimmerwohnung mit großzügigem Eigengarten
- Ruhige Grünlage in der Schwarzlackenau
- Erdgeschoss mit direktem Zugang zum eigenen Garten
- Umfassend saniert im Jahr 2023
- Wohnfläche: ca. 39,04 m²
- Gartenfläche: ca. 105,15 m²
- Loggia: ca. 2,47 m²
- Großzügiger Garten mit Strauch- und Baumbestand
- Im Zuge der Sanierung neu verflieste Loggia
- Großzügiger, offener Wohnraum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen

- Großformatige beige Fliesen in eleganter Marmoroptik
- Modernes Bad mit WC, Regendusche, Badezimmermöbeln und Handtuchtrockner
- Elegante, großformatige Badfliesen mit stilvollen Mosaikeinsätzen
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil: ca. 1,97 m²
- Fernwärme
- Lift
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Baujahr der Wohnhausanlage: 1977
- Monatliche Vorschreibung inkl. Heizungs- & Warmwasserakonto: € 269,90 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 Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter
- 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.

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