

**STILLVOLL SANIERT & SOFORT BEZUGSBEREIT–
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Objektnummer: 2699/1873

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,50 m ²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	271,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



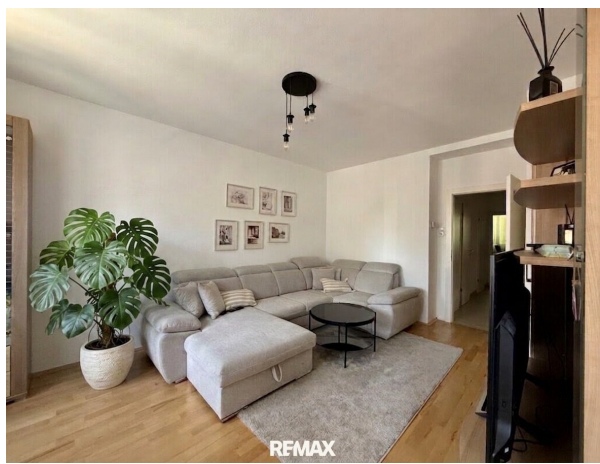
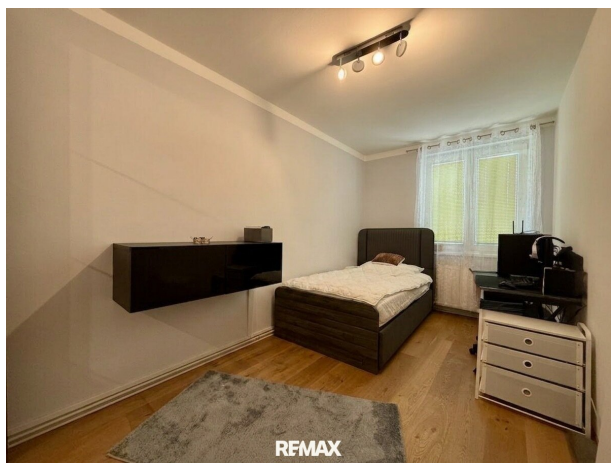
Eldin Cankovic

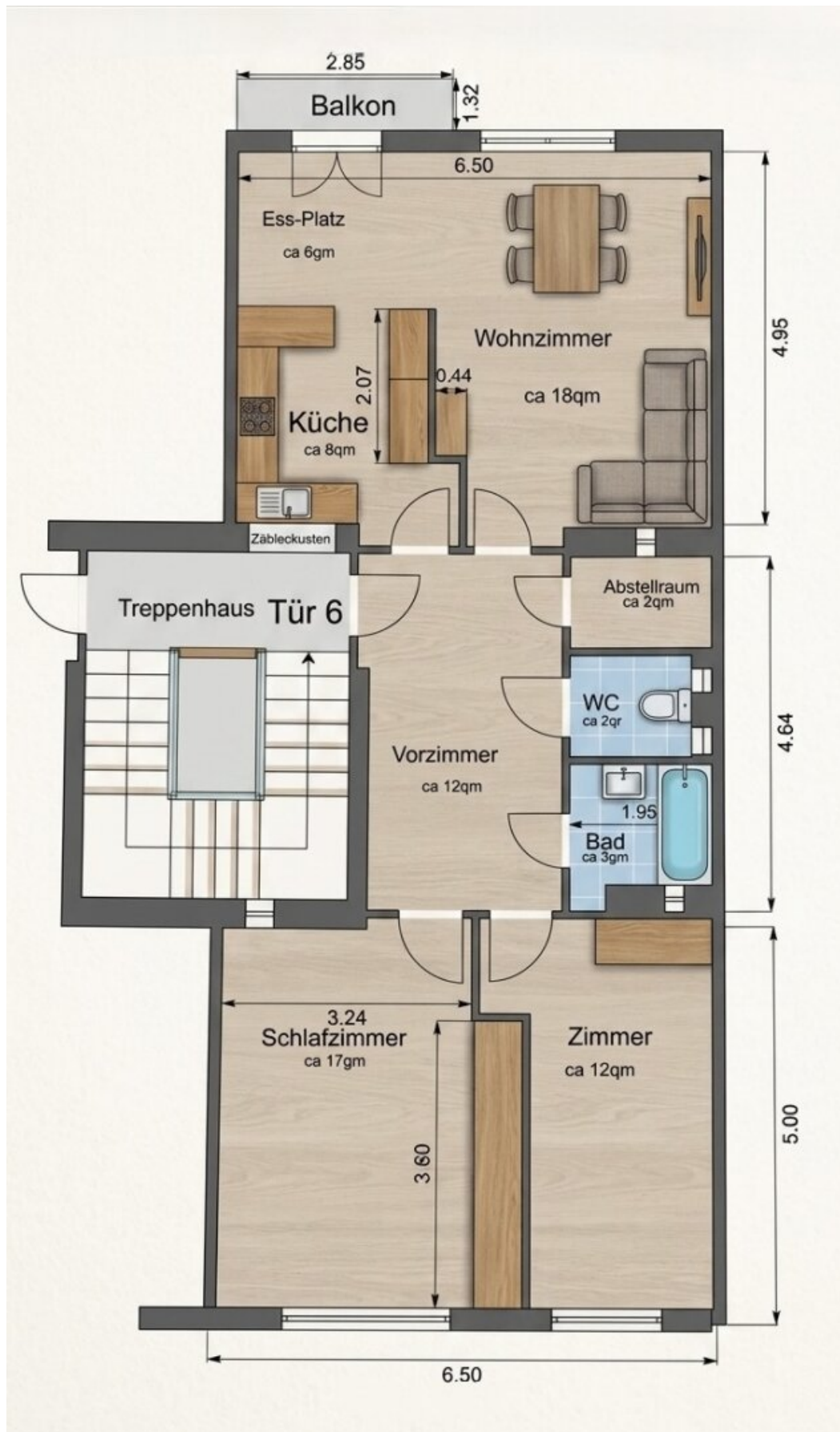
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H 0667 77 99 556

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







Objektbeschreibung

Kaufpreis: € 295.000

Wohnfläche: ca. 80 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss – ohne Lift

OBJEKT

Diese **geschmackvoll sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung** im 21. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihren **sehr guten Erhaltungszustand**, eine **durchdachte Raumaufteilung** und ihre **sofortige Bezugsfertigkeit**.

Mit rund **80 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare und Familien und eignet sich aufgrund ihrer attraktiven Ausstattung ebenso hervorragend als **Kapitalanlage**.

Das besondere Highlight bildet die großzügige, rund **32 m² große Wohnküche**. Der offen gestaltete Bereich vereint Wohnen, Kochen und Essen und schafft damit einen großzügigen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den **kleinen Balkon**, der in ruhiger Lage zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, ein modernes Badezimmer, ein **separates WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf Wohnkomfort und zeitgemäße Ausstattung gelegt. **Dreifach verglaste Fenster** sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützen eine gute Energieeffizienz. Eine **neue Gastherme aus ca. 2023** gewährleistet die Wärmeversorgung.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Geschmackvoll saniert im Jahr 2025**
- **Sofort bezugsfertig**
- **Ca. 80 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**

- Großzügige Wohnküche mit ca. 32 m²
- 2 Schlafzimmer
- Balkon in ruhiger Lage
- Dreifach verglaste Fenster
- Neue Gastherme, ca. 2023
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- **2. Obergeschoss ohne Lift**

LAGE

Die Wohnung befindet sich im **21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf** und bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie eine praktische Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die **Bushaltestellen der Linien 26 und 27** bei der Haltestelle **Hopfengasse** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der **Bahnhof Wien Jedlersdorf** ist rasch erreichbar und bietet eine gute Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt sowie ins Wiener Umland.

Für den täglichen Bedarf steht das **Shopping Center Nord (SCN)** in kurzer Entfernung zur Verfügung. Auch die **Klinik Floridsdorf** befindet sich in der näheren Umgebung.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Kombination aus **guter Verkehrsanbindung, ausgezeichneter Infrastruktur und ruhiger Wohnlage** macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Eigennutzer ebenso wie zu einer interessanten Anlageimmobilie.

RAUMAUFTEILUNG

- **Wohnküche:** ca. 32 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 17 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 12 m²
- **Vorzimmer:** ca. 12 m²
- **Badezimmer:** ca. 3 m²
- **Separates WC:** ca. 2 m²
- **Abstellraum:** ca. 2 m²
- **Balkon:** ca. 3 m²

WICHTIGE INFORMATIONEN

Betriebskosten: € 271,30 monatlich **inkl. Rücklage**

Stockwerk: 2. Obergeschoss, **ohne Lift**

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nachgereicht.

BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung und vereinbaren Sie gerne einen **persönlichen Besichtigungstermin**.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail-Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap