Stellplatz inklusive! Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Kamin und sonniger Loggia ++ 2 Duschen und 2 WCs

Objektnummer: 2507/39

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnsteggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,37 m²
Nutzfläche:	110,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.484,91 €
Betriebskosten:	261,64 €
Heizkosten:	151,18 €
USt.:	60,04 €

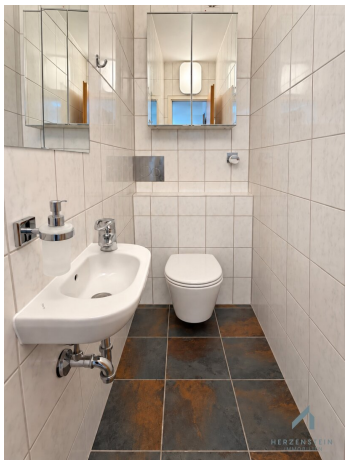
Provisionsangabe:

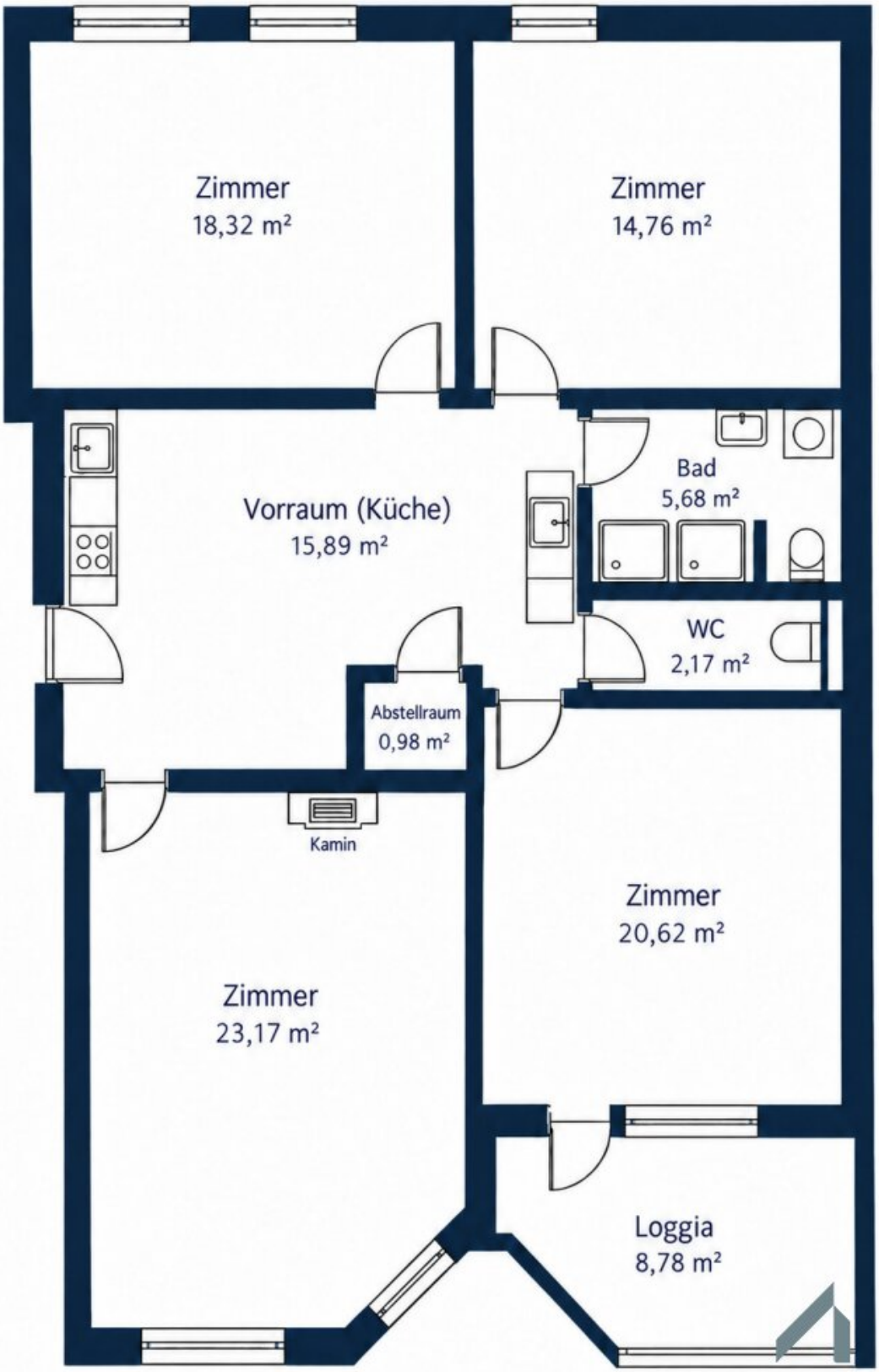
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN





Unverbindliche schematische Darstellung

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Vier Zimmer mit Kamin, verglaster Loggia und Stellplatz

Ein offener Kamin mit Natursteinverkleidung, eine sonnige Loggia und ein eigener Stellplatz im Innenhof: Diese Vierzimmerwohnung in Floridsdorf bietet großzügige Räume und besondere Ausstattungsdetails.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock eines 1968 errichteten Wohnhauses in der Bahnsteggasse. Sie verfügt über ca. 101,59 m² Wohnfläche zuzüglich einer ca. 8,78 m² großen, verglasten Loggia. Die ruhige Seitengassenlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **101,59 m² Wohnfläche** zuzüglich ca. **8,78 m² Loggia**
- **Vier Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Offener Kamin** mit Natursteinverkleidung
- Sonnige, **südseitige und verglaste Loggia**
- **Küche im zentralen Vorraum** mit zwei gegenüberliegenden Küchenzeilen
- **Zwei Duschen** und **zwei WCs**
- **Abstellraum** und eigenes **Kellerabteil**
- **Zweiter Stock mit Lift**
- **Auto Stellplatz** im **Innenhof** im Kaufpreis enthalten

- **Sofort verfügbar**

Raumaufteilung

Der zentrale Vorraum verbindet die einzelnen Räume und beherbergt zugleich die Küche. Zwei gegenüberliegende Küchenzeilen bieten Arbeitsfläche und Stauraum. Durch diese Anordnung stehen alle vier Zimmer für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zur Verfügung.

Der großzügige Raum mit offenem Kamin eignet sich als gemütlicher Wohnbereich. Die markante Natursteinverkleidung gibt dem Zimmer einen besonderen Charakter und bildet einen schönen Blickpunkt für eine Sitzgruppe.

Ein weiterer heller, großzügiger Raum verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia. Zwei zusätzliche Zimmer ergänzen das Angebot und lassen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die ca. 8,78 m² große Loggia ist südseitig ausgerichtet und verglast. Sie bietet einen geschützten Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen Kaffee oder eine Lesepause. Der direkte Zugang aus einem der großen Zimmer bindet sie in den Wohnalltag ein.

Ausstattung und Stellplatz

Der Sanitärbereich umfasst zwei Duschen und insgesamt zwei WCs. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung und ein eigenes Kellerabteil bieten Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug. Der zugehörige Stellplatz liegt im Innenhof und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Wohnfläche: ca. 101,59 m² + Loggia: ca. 8,78 m² = 110,37 m²

Kellerabteil und Stellplatz im Innenhof inklusive

Kaufpreis: 495.000 Euro

Bezug: sofort verfügbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m

Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap