Mitten in Wien und trotzdem im Grünen: 3 Zimmer & Wohlfühl Küche in Top Zustand mit Loggia/Balkon



Wohnraum Möblierungsvorschlag ki generiert

Objektnummer: 893

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,38 m²
Nutzfläche:	84,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,29 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	363.000,00 €
Betriebskosten:	122,06 €
USt.:	18,23 €

Provisionsangabe:

13.680,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21

























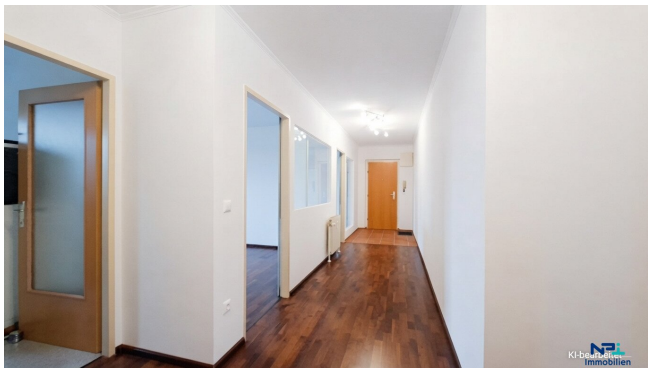












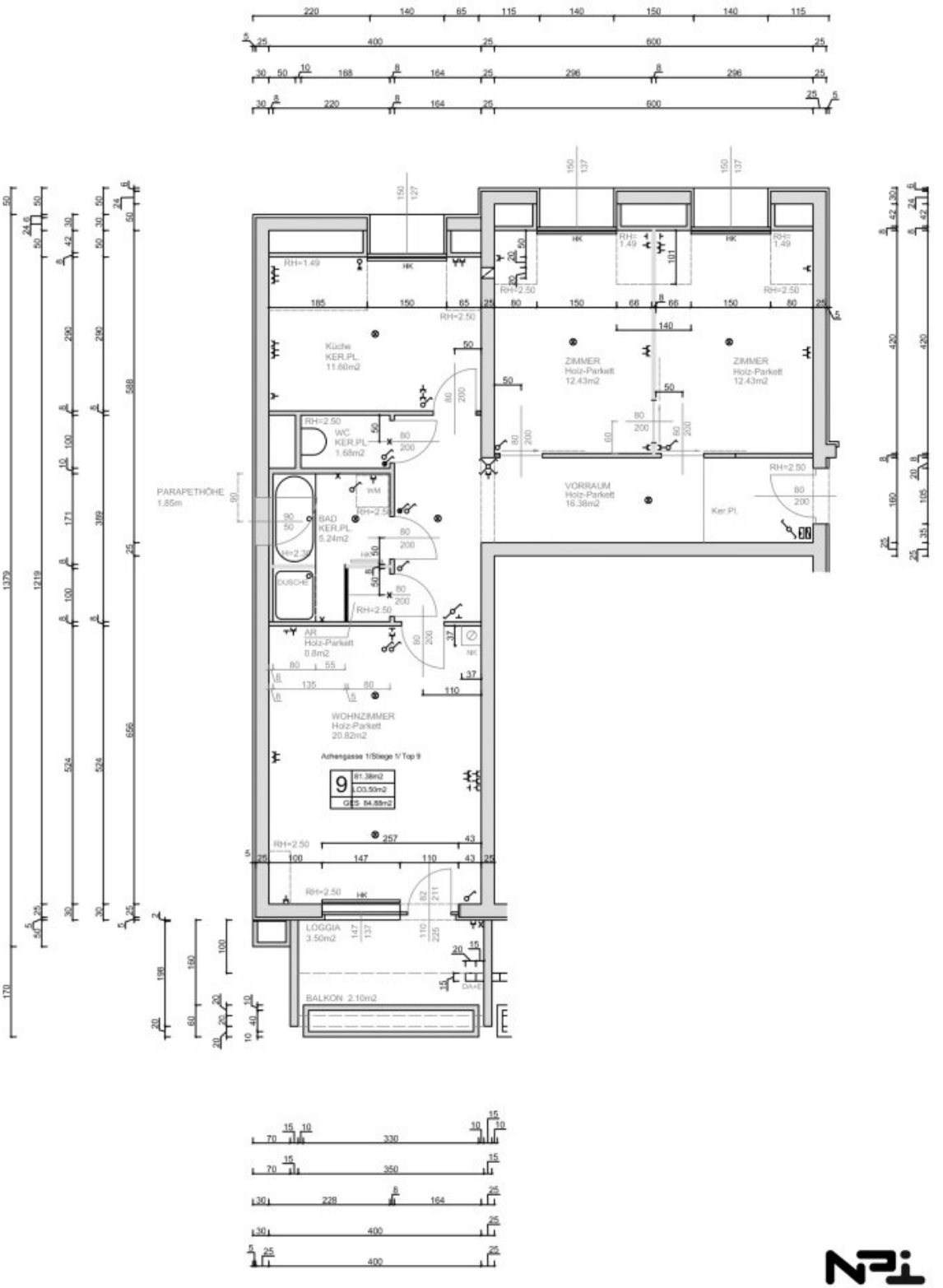

KI-bearbeitet







NPi Immobilien


Küche
KER.PL.
11.60m2
WC
KER.PL.
1.68m2
BAD
KER.PL.
5.24m2
DUSCHE
WM
AR
Holz-Parkett
0.8m2
WOHNZIMMER
Holz-Parkett
20.82m2
ZIMMER
Holz-Parkett
12.43m2
ZIMMER
Holz-Parkett
12.43m2
VORRAUM
Holz-Parkett
16.38m2
Ker.Pl.
LOGGIA
3.50m2
BALKON 2.10m2
PARAPETHÖHE
1.85m
Achengasse 1/Stiege 1/ Top 9
9
81.38m2
103.50m2
GES 84.88m2
RH=1.49
RH=2.50
HK

Immobilien

Objektbeschreibung

Diese hervorragend gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit durchdachter Funktionalität. Große Fensterflächen und die fix integrierten Glaselemente in den Schlafzimmern schenken den Wohnräumen ein besonders helles und freundliches Ambiente. Die hochwertige Wohnküche und die umfassenden Modernisierungen der letzten Jahre steigern den Wohnkomfort zusätzlich. Das gepflegte Wohnhaus liegt in Wien-Floridsdorf an der Grenze zu Gerasdorf und ist ideal für Paare, Familien und alle, die eine schöne Wohnung in grüner, ruhiger Umgebung suchen. Auch für Anleger kann dieses Schmuckkästchen interessant sein.

Aufteilung:

- geräumiges Vorzimmer

- großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia bzw. zum Balkon (neu überarbeitet und ausgemalt)

- zwei Schlafzimmer mit fix integrierten 8 mm Verbundsicherheitsglas-Scheiben zum Vorzimmer (eingebaut 2017, mit Alu-Winkelschiene) für zusätzliche natürliche Helligkeitgroße

- große, möblierte Dan-Wohnküche mit Markengeräten (Induktionsherd, Backrohr, Kühl- und Tiefkühlschrank, Weinkühlschrank, Mikrowelle, integriertes Radio (Einbau 2017)

- Badezimmer (2009 komplett erneuert) mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner; 2017 wurde nachträglich ein Fenster zur besseren Entlüftung eingebaut

- WC mit Strom-Vorbereitung, z. B. für ein Dusch-WC

- praktischer Abstellraum mit Regalsystem

Ausstattung & Highlights:

- Küche mit Steinboden und Granitarbeitsplatte, komplett ausgestattet mit Bosch Geräten: Induktionsherd, Backrohr, Kühl- und Tiefkühlschrank, dazu Weinkühlschrank, Mikrowelle, integriertes Radio und zusätzliche Beleuchtung unter den Oberkästchen; Esstisch samt Sesseln inklusive

- Latex-Anstrich oberhalb des Kochfelds für die leichtere Reinigung

- hochwertige Fliesen, Stein- und Nussparkettboden (mit Trittschalldämmung), größtenteils geschliffen und neu versiegelt

- Erneuerung der Fenster und Fensterstöcke 2017: 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster (Internorm)

- Fernwärme

- Glasfaseranschluss in der Wohnung (bis ins Wohnzimmer, mit LAN-Verkabelung bis in das 1. Zimmer)

- sehr gute Wärmeisolierung durch Styropor-Dämmung des Hauses (Baujahr 1994)

- geräumiges Kellerabteil mit ca. 7,29 m² und praktischen Regalen

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus

- allgemeine Waschküche mit hochwertigen Miele-Geräten

- Abstellplatz im Freien im Eigentum, der Wohnung zugehörig, **im Kaufpreis noch nicht inkludiert** (€ 17.000,-)

Lage, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

Die Gasse ist bestens in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Buslinie **32A** hält direkt in der Achengasse in ca. 400 Meter Entfernung und bringt Sie in ca. 7 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt **Leopoldau** (U1, S-Bahn). In ca. 20 Minuten ist man bequem am Stephansplatz.

Die Wohnlage im 21. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung: Supermarkt ca. 2,1 km, Drogeriemarkt ca. 1,2 km, Kindergarten ca. 1,2 km, Volksschule ca. 2,1 km. Das nahegelegene City Gate Shopping Center ist in ca. 2,9 km zu erreichen und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie zusätzliche Freizeitangebote wie Kino und Sporteinrichtungen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsgebieten: Die nahe Donauinsel ist in ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen und zählt zu den beliebtesten Freizeitarealen Wiens. Sie bietet weitläufige Rad-, Lauf- und Spazierwege, Badeplätze, Wassersportmöglichkeiten sowie Grill- und Erholungszonen. Die Alte Donau, ist ebenso in ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen und bietet mit ihren Uferpromenaden, Restaurants, Bootsverleihen sowie Möglichkeiten zum Schwimmen, Stand-Up-Paddling und Segeln zusätzlich ein reichhaltiges Freizeitangebot. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten wie Wasserpark, Marchfeldkanal (ca. 16 Minuten mit dem Fahrrad) oder Donaufeld-Radweg bieten zusätzliche Möglichkeiten für Sport und Erholung im Grünen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In ca. 5,7 km erreicht man Stammersdorf, am Fuße des Bisambergs im 21. Bezirk gelegen, das letzte echte Weindorf Wiens. Es zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, der wunderschönen historischen Kellergasse, eine barockisierte Wehrkirche und die Lage direkt in den Weinbergen aus.

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: Ja

- EEB Sk 168,3

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: Nein

- **Weitere Unterlagen wie z.B. Energieausweis, Grundbuchauszug, Grundrisse/Bauakt Unterlagen, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokolle/Informationen über geplante Reparaturen, Vorausschau, Aktuelle Höhe Reparaturrücklage, Jahresabrechnungen BK/RR, monatliche Vorschreibungen, ggf. Informationen über Förderungen, Kaufangebot, Aufschlüsselung Nebenkosten in EUR etc. können separat angefragt werden.**

- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

Nebenkosten:

- Kaufvertragserrichtung (1,1 %) rund € 4.180,00

- Grundbucheintragung (1,1 %) € 4.180,00

- Grunderwerbssteuer (3,5 %) € 13.300,00

- Maklerhonorar (3 %) € 13.680 inkl. USt

English version:

Light, loggia/balcony: feel at home in a green corner of Floridsdorf

3 rooms | loggia and balcony | 1210 Vienna |

This beautifully maintained 3-room apartment combines modern living with smart functionality. Large windows and fixed glass elements in the bedrooms create a bright, friendly atmosphere, and the high-quality eat-in kitchen and recent modernisations add comfort. The building is in Vienna-Floridsdorf near the border to Gerasdorf, ideal for couples and families who want a quiet, green setting.

Layout (2nd floor, no lift):

- entrance hall,
- spacious living room with access to the loggia/balcony,
- two bedrooms,
- bathroom (fully renovated 2009) with shower and bathtub,

- WC,
- storage room,
- fitted kitchen (2017).

Features:

- Bosch appliances, granite worktop, stone,
- tile and walnut parquet flooring,
- triple-glazed Internorm windows (2017),
- district heating (Fernwärme),
- fibre-optic connection, insulated facade,
- cellar compartment of approx. 7.29 m²,
- bicycle/pram room,
- shared laundry with Miele machines.
- An outdoor parking space (owned € 17.000,-) is **not** included in the purchase price.

Location:

- bus line 32A nearby;
- school, kindergarten and pharmacy within approx. 500 m;
- supermarket within approx. 1 km.

Further information:

- dual agency: yes;
- EEB sk 168,3;
- no economic ties.
- VRUG/FAGG (EU consumer rules in force since 13 June 2014) require your explicit written request that we start our services.
- Purchase costs (Nebenkosten): Kaufvertragserrichtung (contract drafting, 1,1 %) approx. € 4.180,00; Grundbucheintragung (land register entry, 1,1 %) € 4.180,00; Grunderwerbssteuer (real estate transfer tax, 3,5 %) € 13.300,00; Maklerhonorar (agent's fee, 3 % incl. VAT) € 13.680,00.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap