

Familienwohnung mit viel Potential | Top Anbindung!!



Objektnummer: 7398/10401

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,38 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	195,13 €
Heizkosten:	162,00 €
USt.:	50,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

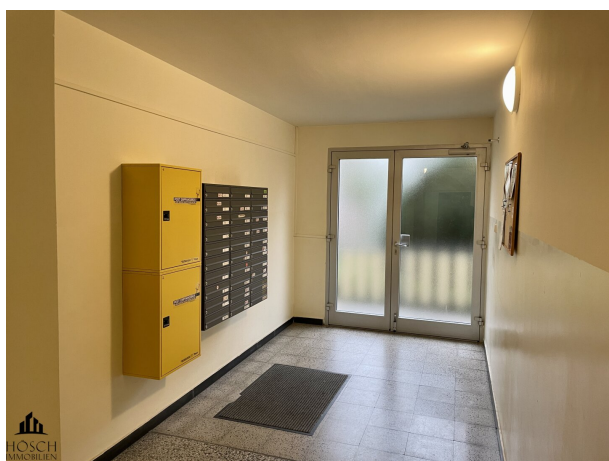
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien



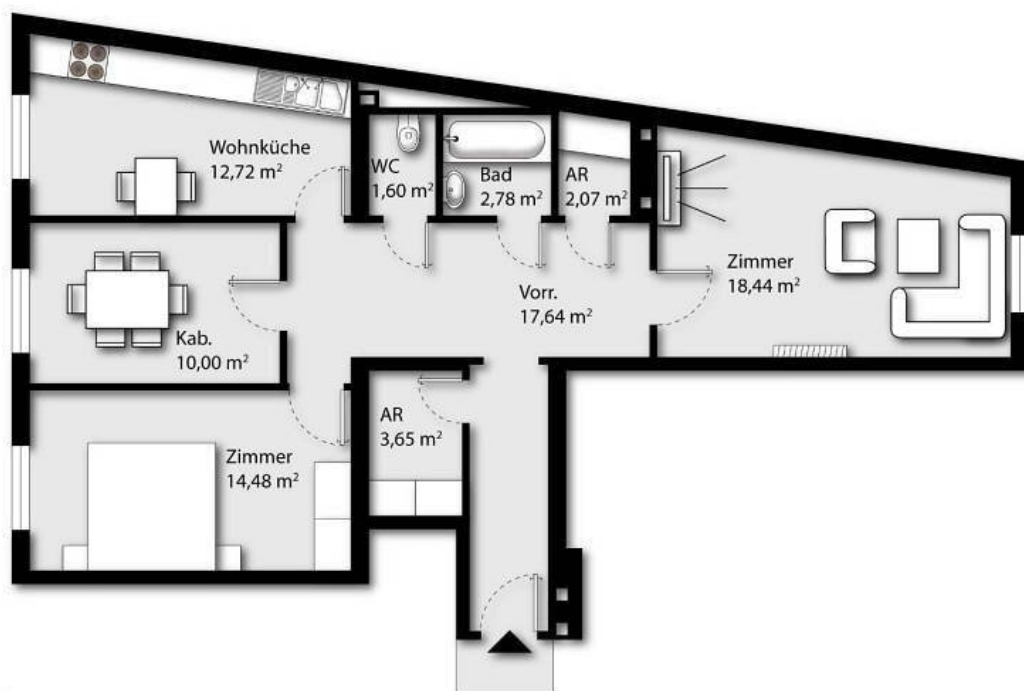














Objektbeschreibung

In der Schleifgasse, unweit des Bahnhofs Floridsdorf, befindet sich diese **helle** und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung.

Sie ist **ca. 83,50 m² groß** und befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude befindet sich in einer **ruhigen Nebengasse**, verfügt über einen **Lift** und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorzimmer ca. 17,5 m²
- Abstellraum ca. 3,5 m²
- Wohnzimmer ca. 18,5 m²
- Kinderzimmer/Büro ca. 10 m²
- Schlafzimmer ca. 14,5 m²
- Wohnküche ca. 13 m²
- Badezimmer mit Badewanne ca. 3 m²
- WC ca. 1,5 m²
- Abstellraum ca. 2 m²

Aufgrund der Raumaufteilung ist die Wohnung **ideal für junge Familien**, die auf der Suche nach einem **preiswerten Eigenheim** in einer **tollen Gegend** sind.

Laut Architekt ist es möglich, die Wohnung problemlos **zu einer 4-Zimmerwohnung umzubauen**. Der zusätzlich zum derzeitigen Grundriss angeführte Plan dient als Inspiration hierfür.

HERVORRAGENDE LAGE:

Die **Straßenbahnlinien 25 und 26** sowie die

Buslinien 28A, 29A, 33A und 34A und

der **Bahnhof Floridsdorf** sind zu Fuß erreichbar

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** befinden sich in der **unmittelbaren Umgebung**.

Dies und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist lediglich der Aperitif.

Das wahre Schmankerl befindet sich keine 10 min Fußweg entfernt, steht, ist süß und ca. 7 m tief:

Die Alte Donau! Einer der schönsten Orte Wiens! Hier kann man die **Seele baumeln lassen** und einfach das **Leben genießen!**

In der Sonne liegen, schwimmen, Boot fahren, sich kulinarisch verwöhnen lassen, Sport treiben... dieses **Urlaubs-Feeling** und noch viel mehr wird hier - **einen Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt** - geboten!

Startpreis: € 279.000,00

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Dr. Manfred Palkovits, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die

treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap