

**++NEU++ Zentral begehbarer 3-Zimmer-Wohnung im
Neubau – Ruhelage & viel Potenzial!**



20250311_105141

Objektnummer: 141/82294
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	279.999,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Mose-Haim Yakopow, BA

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49 429

H +43 676 834 34 429

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

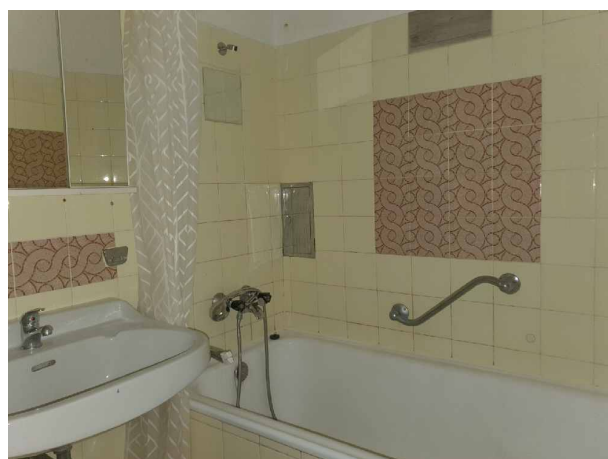


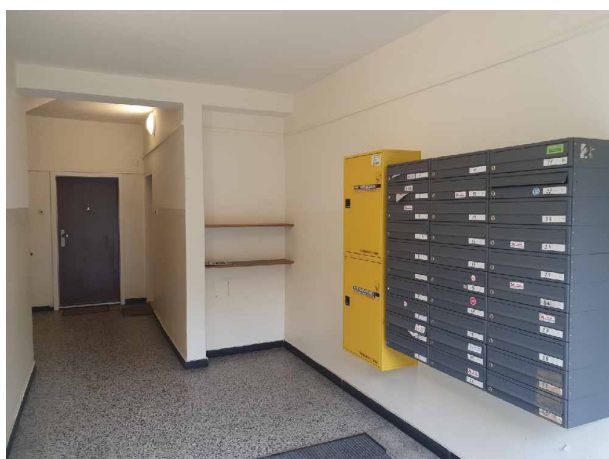
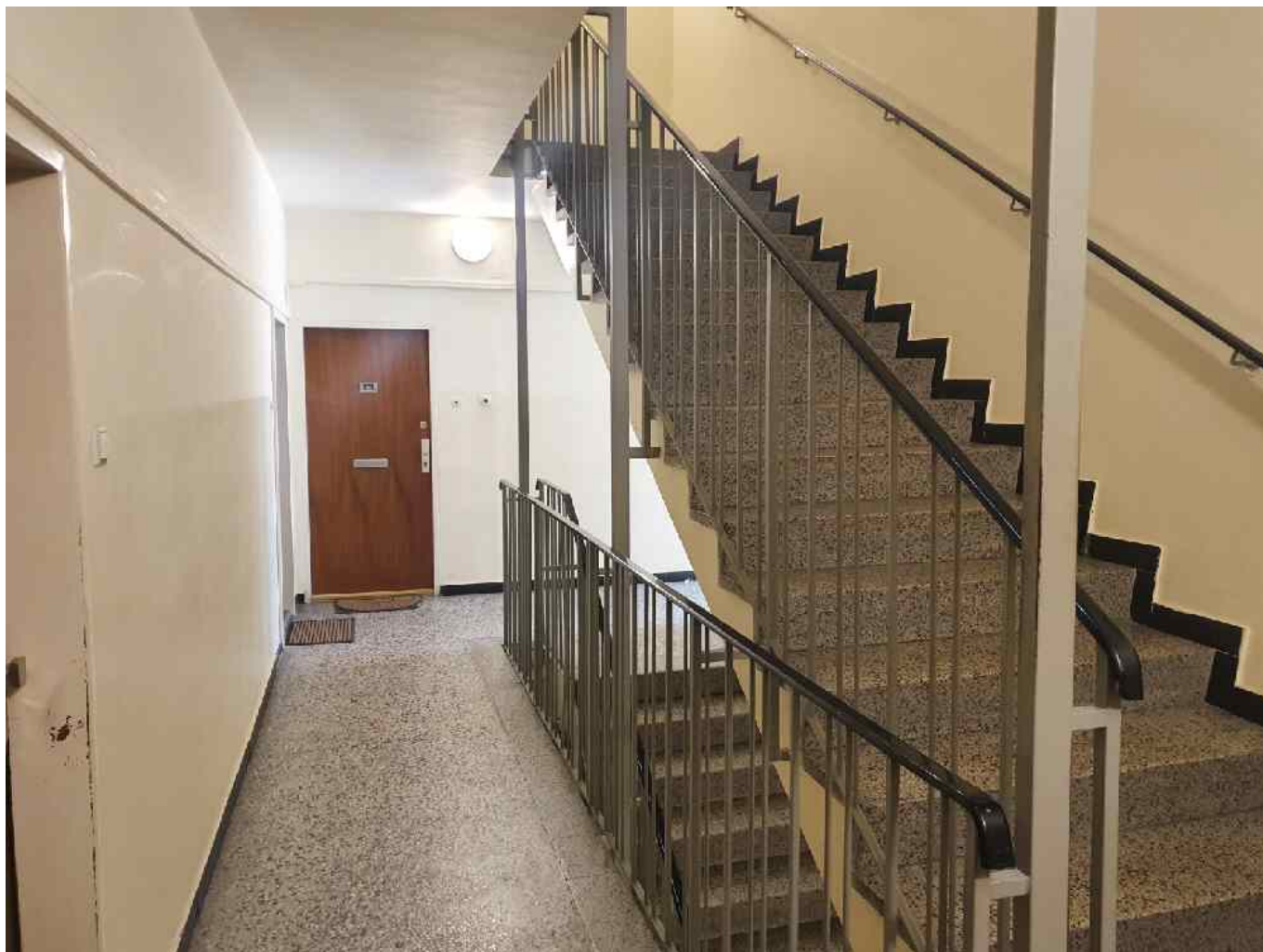
Mitglied des
immobilienring.at

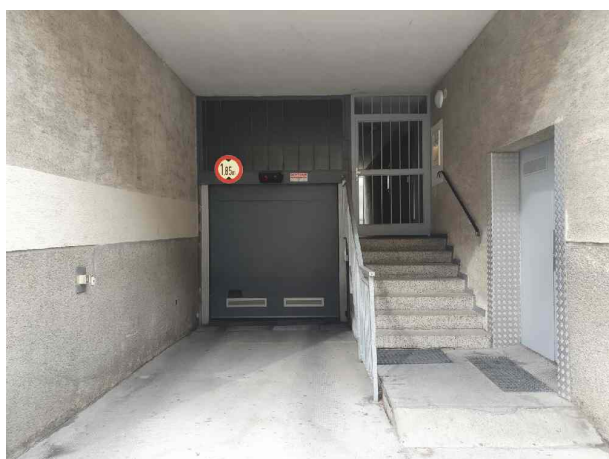




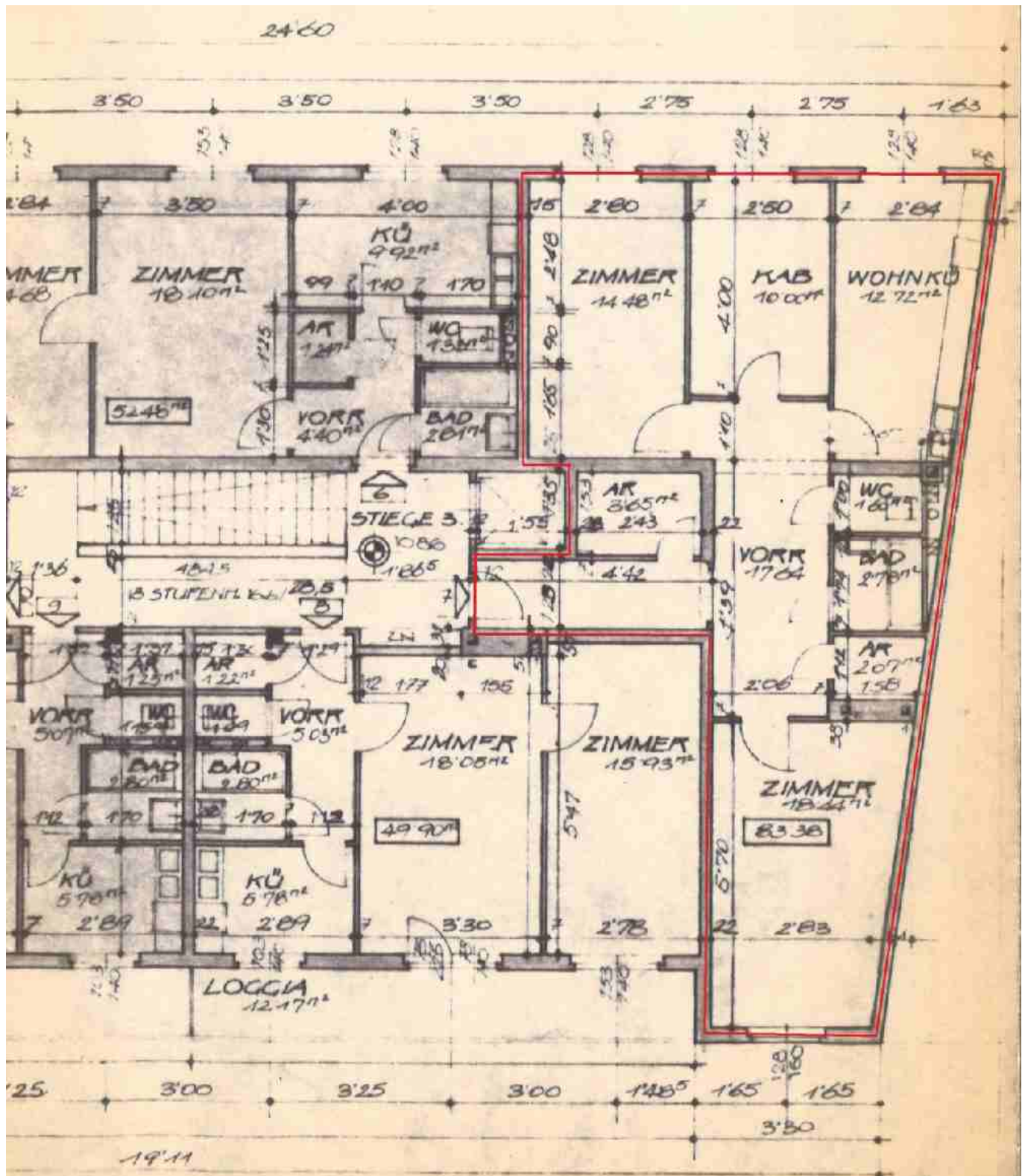












Objektbeschreibung

Diese charmante **Eigentumswohnung** befindet sich in **einem Neubau im 21. Wiener Gemeindebezirk** und bietet auf **rund 83 m² Wohnfläche** ausreichend Platz.

Sie ist **zentral begehbar** und umfasst drei geräumige Zimmer, eine eingebaute Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, zwei Abstellräume sowie einen großzügigen Vorraum.

Die Küche und zwei Schlafzimmer sind südöstlich **zum großen, grünen Innenhof ausgerichtet**, der eine angenehme Atmosphäre bietet. Ein weiteres Zimmer liegt nordwestlich.

Die Wohnung ist **teilmöbliert** und befindet sich im **1.Liftstock eines gepflegten Neubaus**. Zusätzlich stehen ein Fahrradabstellraum sowie ein Kellerabteil zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Stand Jänner 2025 beträgt der Rücklagenfond € 311.000,--.

Monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten: € 244,55

BK Aufzug: € 35,63

BK Warmwasser: € 66,55

BH Heizung: € 164,48

Rücklagen: € 91,12

Abfertigung HB: € 3,69

Die **Lage** zeichnet sich durch eine **ruhige**, aber dennoch **gut angebundene Umgebung** aus. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Floridsdorfer Bahnhofs und der Brünner Straße, wodurch eine **hervorragende Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel wie die U6-Bahn, Buslinien 28A, 29A, 33A, 34A, Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie Schnellbahnen gegeben ist. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants und Freizeitangebote. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Umfeld macht diese Wohnung besonders interessant für Menschen, die urbanes Leben und gleichzeitig Erholung suchen.

Kaufpreis: € 279.999,--

Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.