Helle 2-Zimmer Gartenwohnung in 1210 Wien! I Provisionsfrei I Erstbezug

Garten

Objektnummer: 3435

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,57 m²
Keller:	4,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	379.900,00 €
Betriebskosten:	111,45 €

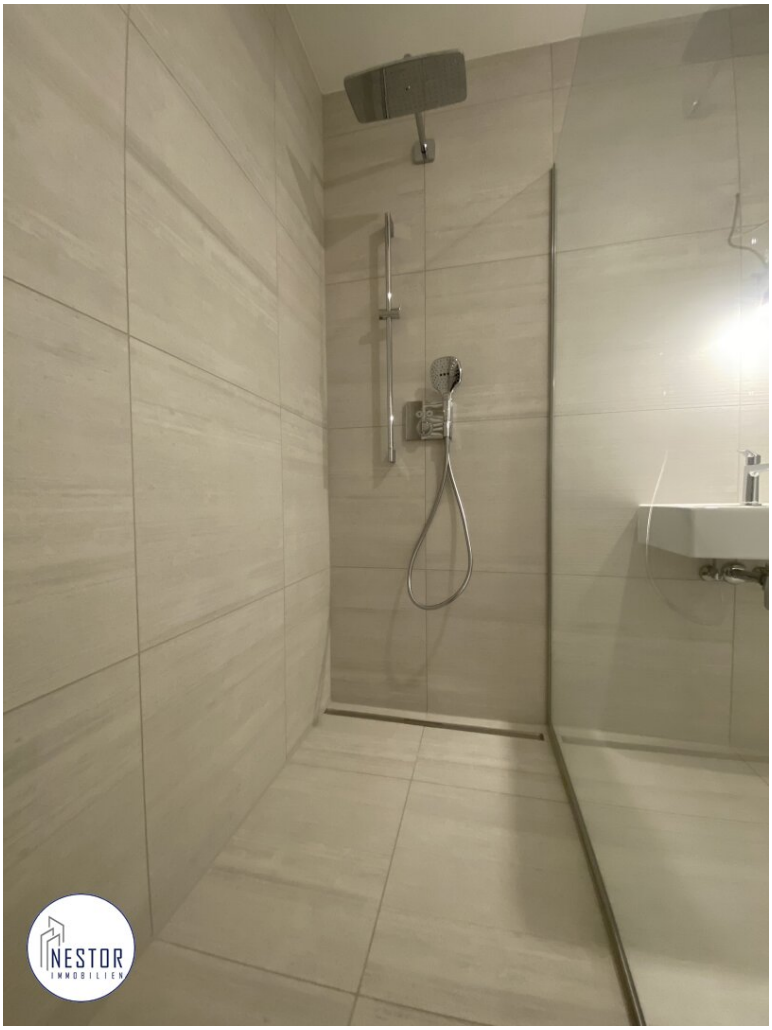
Provisionsangabe:

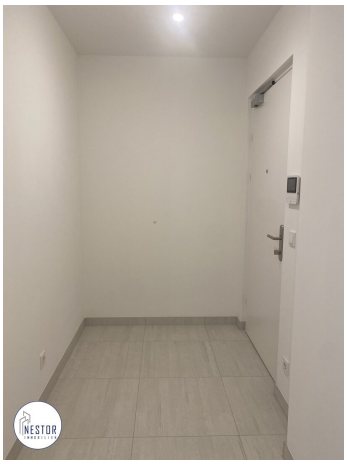
Provision bezahlt der Abgeber.

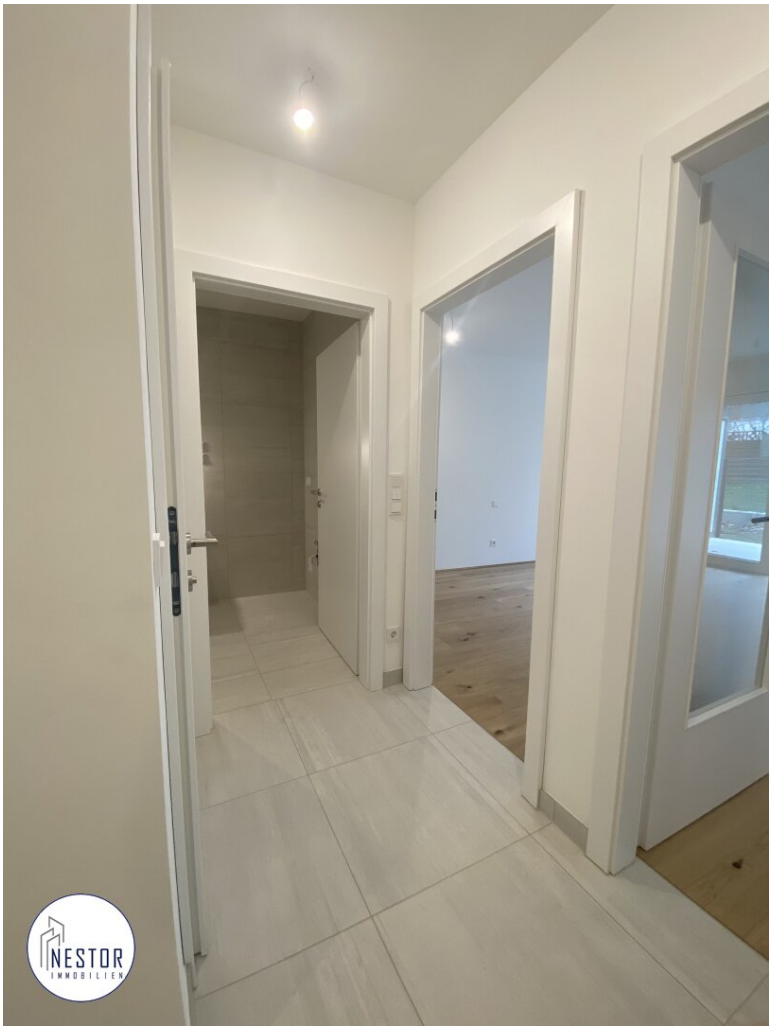
Ihr Ansprechpartner

Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102


NESTOR
IMMOBILIEN




NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Erstbezug I Moderne & helle **2-Zimmer Wohnung** mit eigenem Garten

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Diese wunderschöne **Wohnung** bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca 54,20 m² erstrecken sich **2 Zimmer**, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

- **Vorraum**: (ca. 8,54 m²)
- **Wohnküche**: (ca. 22,97 m²)
- **Schlafzimmer**: (ca. 15,38 m²)
- **Badezimmer**: (ca. 5,67 m²)
- **WC**: (ca. 1,64 m²)
- **Terrasse**: (ca. 13,46 m²)
- **Garten**: (ca. 22,57 m²)

Der **Erstbezug** dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung einer **Photovoltaik-Anlage** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung der Allgemeinbereiche sondern auch für **geringere Betriebskosten**!

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temparaturregulierung** in der gesamten Wohnung und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden.

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug und kann optional um € 39.900,- dazugekauft werden. (ACHTUNG: Anlegerpreis vorhanden)

Weitere Highlights der Wohnung:

- edle Echtholzdielen
- moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren
- privater Garten
- exklusive Sanitärausstattung
- separates WC
- hochwertiger Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür

Ebenfalls zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare

Nähe zur U1 Station Leopoldau aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. In den umliegenden Erholungsgebieten inmitten der Natur gibt es außerdem auch die Möglichkeit für Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten!

Kaufpreis: € 379.900,- Schlüsselfertig

BK: € 111,45

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Florian Grestenberger

Tel.: +43 699 / 19290477

E-Mail: fg@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kein Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap