

**Wohlfühloase: 2-Zimmer-Bungalow mit Garten und großzügiger Terrasse in Floridsdorf! ab sofort**



**Objektnummer: 281426**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

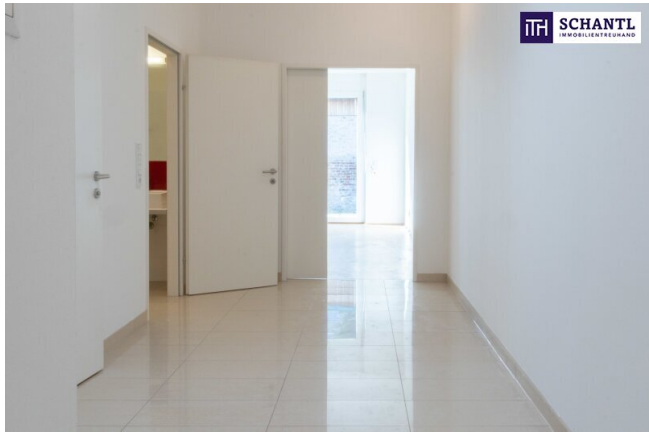
Adresse	Weisselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.185,74 €
Betriebskosten:	164,16 €
USt.:	16,42 €
Provisionsangabe:	

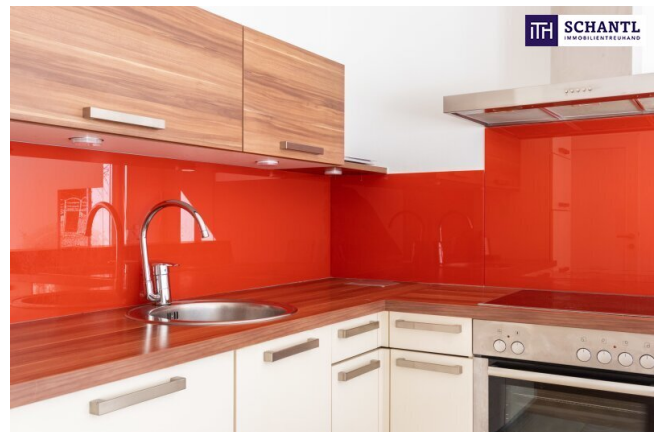
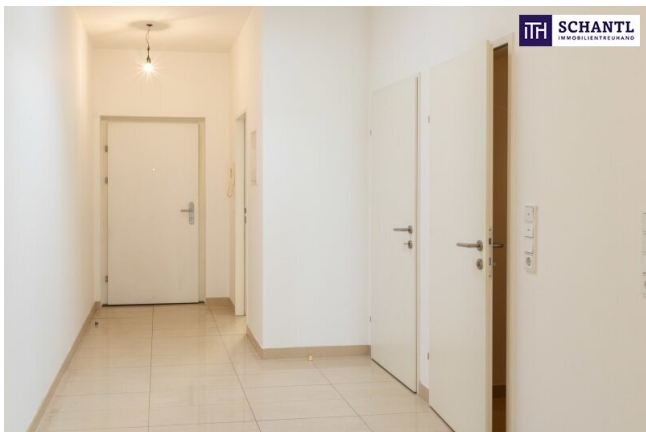
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

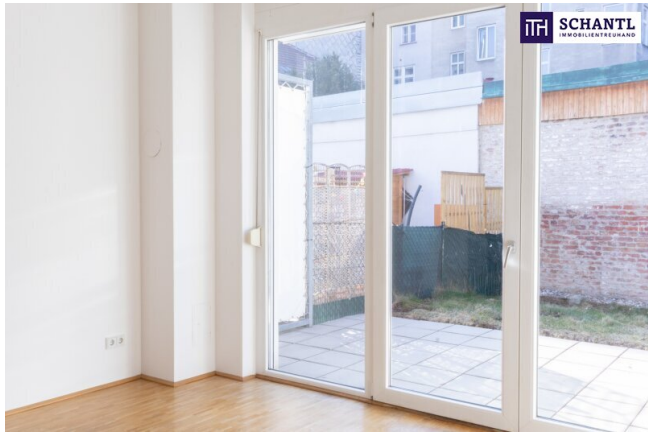
## Ihr Ansprechpartner

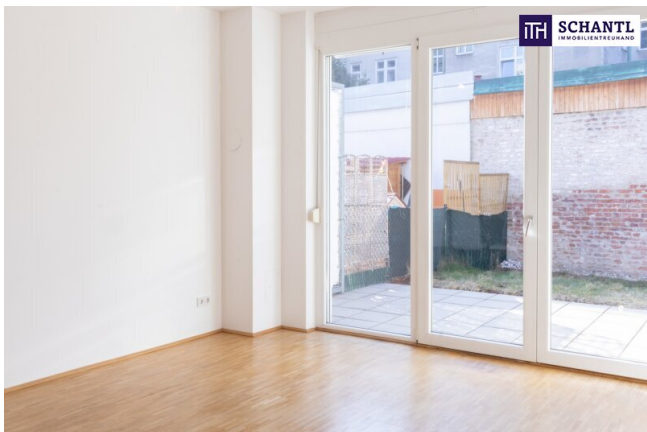


**Magdalena Tiatco-Frank**

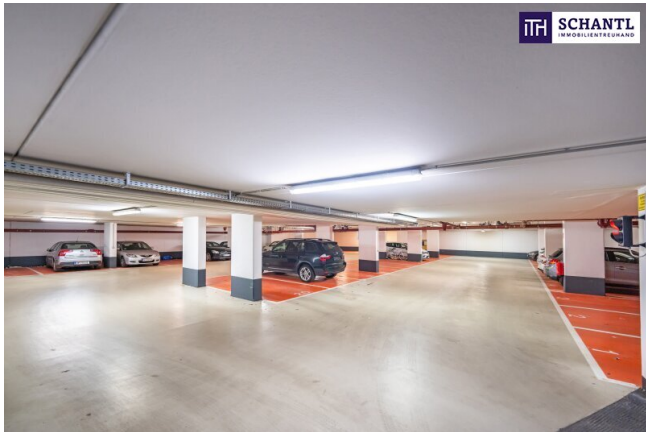










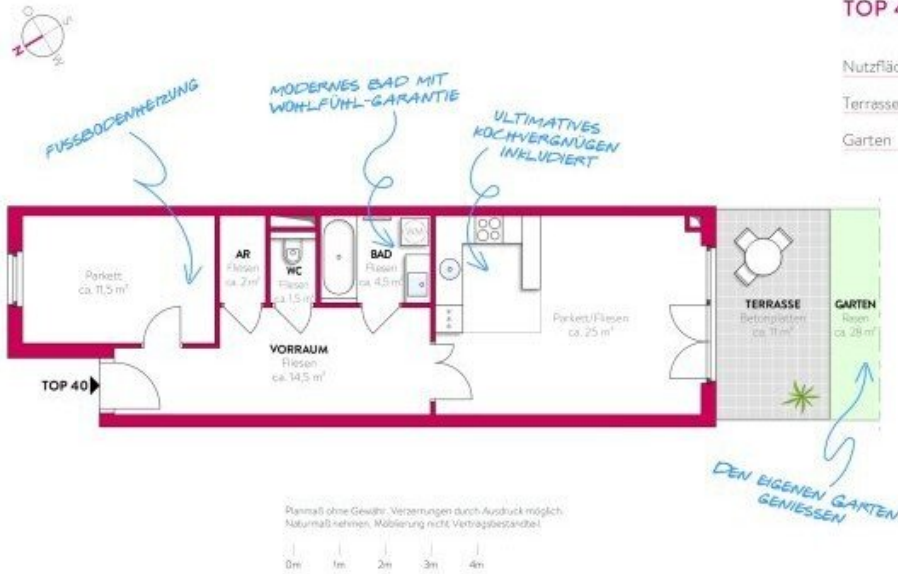






**TOP 40 ERDGESCHOSS - HOF**

Nutzfläche	ca.	59,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	11,00 m <sup>2</sup>
Garten	ca.	28,00 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Exklusive 2-Zimmer-Bungalow-Wohnung mit Garten und Terrasse in Floridsdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Bungalow-Wohnung bietet Ihnen erstklassigen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Mit eigenem Garten, einer großzügigen Terrasse und einer Vielzahl an modernen Annehmlichkeiten wird Wohnen hier zum puren Vergnügen.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Flexibel und modern:** Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, ohne störende Heizkörper.
- **Edle Ausstattung:** Hochwertiger Echtholzparkett in allen Räumen.
- **Top-Küche:** Voll ausgestattete Komplettküche mit modernen Geräten.
- **Wohlfühlbad:** Elegantes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen.
- **Sicher und praktisch:** Sicherheitstüren und ein inkludierter Tiefgaragenplatz.
- **Nachhaltigkeit:** Das Niedrigenergiehaus wird umweltfreundlich mit Pellets und einer Solaranlage beheizt. Granderwasser rundet das Wohlfühlpaket ab.

**Perfekte Infrastruktur für den Alltag:** Die Wohnung liegt in einem charmanten Wohngebiet nahe Floridsdorf und bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel:

- **U6 Station Floridsdorf**
- **Straßenbahnlinien 26, 31, 33**
- **S-Bahn und diverse Buslinien**

**Alles in Ihrer Nähe:** Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und ein Wochenmarkt befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Von Geschäften des täglichen Bedarfs bis hin zu Freizeitmöglichkeiten - hier haben Sie alles, was Sie brauchen.

**Unser Rundum-Service für Sie:** Wir begleiten Sie von der ersten Besichtigung bis hin zur Schlüsselübergabe und unterstützen Sie bei sämtlichen Formalitäten wie Vertragsunterzeichnung, Ummeldungen oder Sonderwünschen. Auf Wunsch helfen wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts – gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern finden wir die besten Konditionen für Sie.

## **Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause!**

Erleben Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald willkommen zu heißen!

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap