

**Großzügige, sonnige 3-Zimmer-Wohnung + ganzjährig
nutzbare Loggia – 1210 Wien**



Objektnummer: 6460/292

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	235,08 €
USt.:	23,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

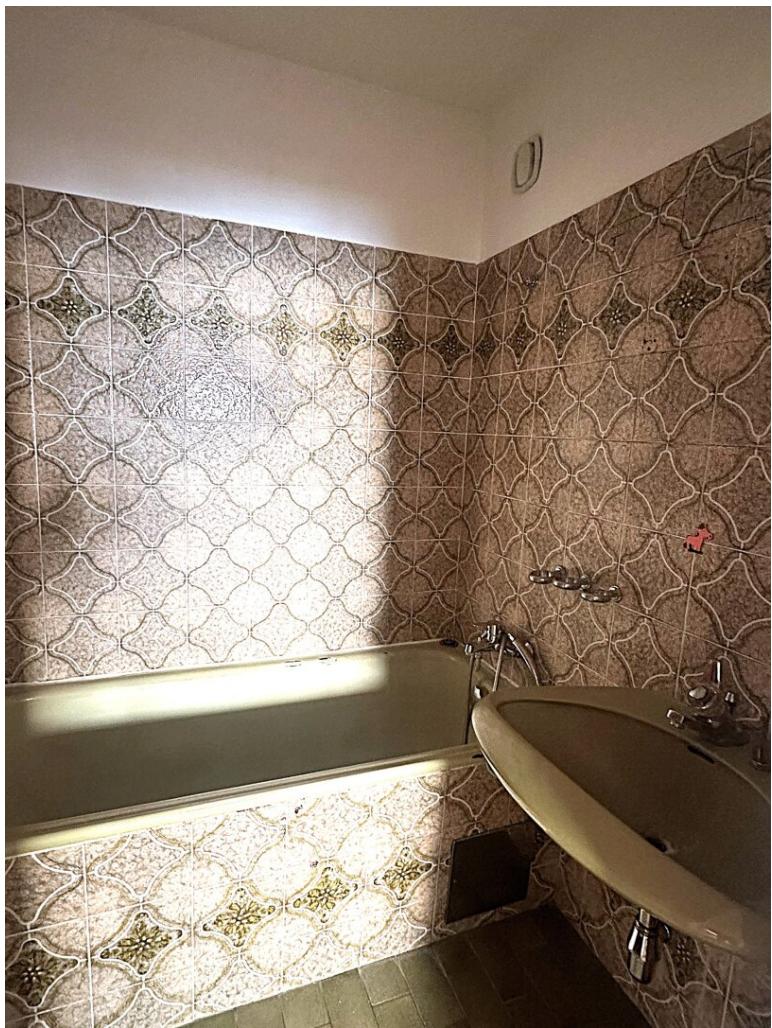
Gerne stehe ich Ihnen
die Wohnung zur
Verfügung.

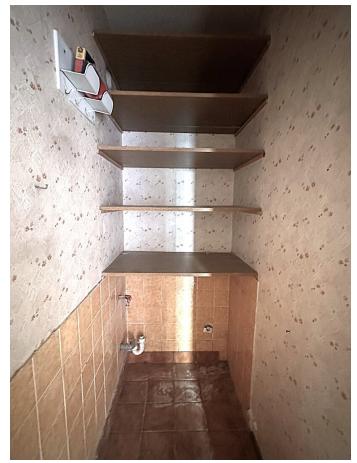
ermin zur











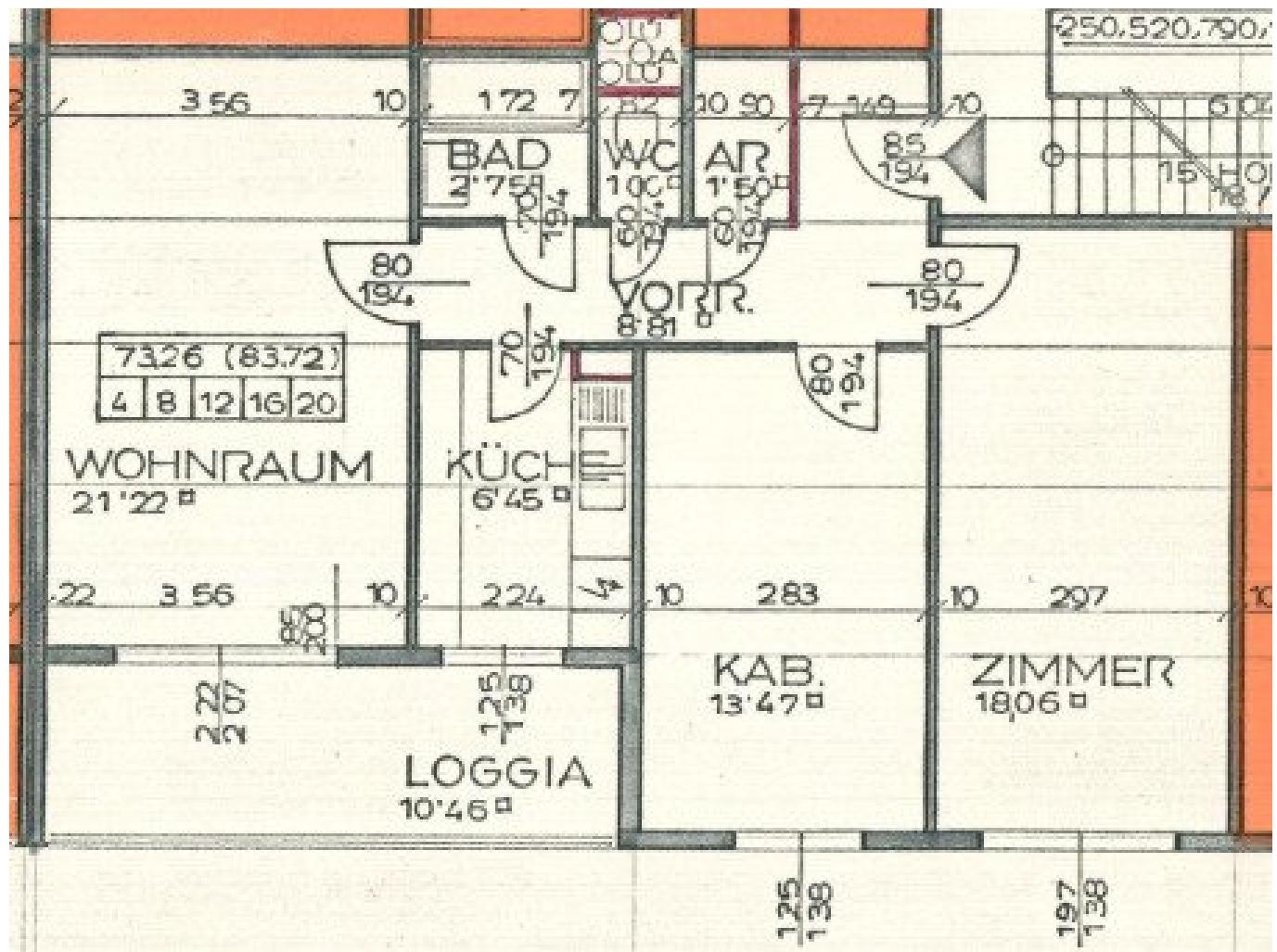












Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in zentraler Lage mit enormem Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Floridsdorfs – nur wenige Gehminuten vom Floridsdorfer Bahnhof entfernt. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit U6, Schnellbahnen, Straßenbahnen und Bussen bietet eine hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und anderer wichtiger Stadtteile. Die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentren sowie Schulen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasien, HAK) und Kindergärten macht diese Wohnung ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen. Für Freizeitaktivitäten sorgen das Floridsdorfer Hallenbad und der Wasserpark, welche ebenfalls fußläufig erreichbar sind. Der sonnige Gemeinschaftsgarten bietet eine grüne Oase, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes und bietet mit ihren ca. 74 m² Wohnfläche und 10 m² Loggia viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie ist sehr hell und sonnig, was insbesondere durch die großzügigen Fenster und die geräumige, verbaute und somit zu jeder Jahreszeit nutzbare Freifläche, begünstigt wird. Diese Liegenschaft bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen. Sie befindet sich in einem soliden, gut erhaltenen Zustand aus den 1970er Jahren und benötigt eine sorgfältige Modernisierung, um das volle Potenzial zu entfalten. Mit etwas Liebe und Kreativität können Sie die gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Räume nach Ihren individuellen Wünschen gestalten und zu einer wahren Wohlfühlloase ausbauen. Die grundsolide Bausubstanz und der großzügige Schnitt bieten hervorragende Voraussetzungen für eine zeitgemäße Renovierung, die Ihren persönlichen Stil perfekt widerspiegelt.

RAUMAUFTEILUNG

- **Wohnzimmer:** Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich sowie den Ausgang auf die Loggia.
- **Schlafzimmer:** Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten viel Raum für Familie, Gäste oder Home-Office.
- **Küche:** Die separate Küche lässt sich nach Ihren Wünschen gestalten, auch eine teilweise Öffnung zum Wohnraum und somit Gestaltung einer Wohnküche, wäre möglich.

- **Badezimmer und WC:** Das Badezimmer ist funktional, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet.
- **Abstellraum:** Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss.
- **Loggia:** Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Loggia, welche mit offenen Fenstern versehen ist.

ZUSTAND

Die Wohnung stammt aus den 1970er Jahren und bedarf einer Renovierung, bietet jedoch ein enormes Potenzial, sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten. Durch die Helligkeit und den großzügigen Schnitt ist diese Wohnung eine hervorragende Basis für ein modernes Zuhause.

BESONDERE MERKMALE

- **Helle, sonnige Räume** durch große Fensterflächen
- **Zentrale Lage** mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- **Fußläufige Erreichbarkeit** von Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentren und Bildungseinrichtungen
- **Sonniger Gemeinschaftsgarten** als grüne Oase zum Entspannen
- **Loggia**
- **Garagenplatz - EINZELBOX** im Haus

MEHRWERT

Diese Wohnung bietet aufgrund ihrer ausgezeichneten Lage und ihres Potenzials eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein charmantes Zuhause in Floridsdorf suchen. Ob für junge Familien, Paare oder als Investition – diese 3-Zimmer-Wohnung hat alles, was man für ein angenehmes und komfortables Leben in Wien benötigt. Die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten, macht dieses Objekt besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit!

KONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung: € 299.000,-

Kaufpreis Garage EINZELBOX: € 22.000,- (OPTIONAL) (BK Netto €20,40)

Kaufpreis Wohnung und Garagenplatz: € 321.000,-

Die Wohnung kann mit oder auch ohne Garagenbox erworben werden!

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Übernahme: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap