

Nahe Alte Donau - Helle, 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 7398/1241

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.921,38 €
Betriebskosten:	247,68 €
USt.:	24,77 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

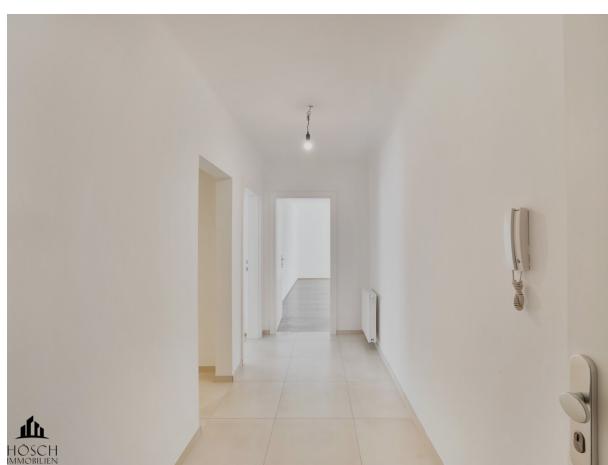


David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A













Objektbeschreibung

Diese großzügige, sehr ruhige Etagenwohnung bietet auf rund 102 m² inkl. Loggia eine durchdachte, zentral begehbar Raumaufteilung. Vom geräumigen Vorraum aus sind alle Zimmer separat zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schafft in Kombination mit den beiden großen Schlafzimmern eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde hochwertig ausgestattet und modernisiert. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch zeitlose Eleganz und hochwertige Ausstattung. Eine großzügige, bodengleiche Glasdusche mit stilvoller Regendusche. Bad und WC sind getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. In der Küche sind elegante Deckenspots integriert, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen. Die Küche ist neu, hochwertig eingerichtet und bietet sowohl optisch als auch funktional einen modernen Wohnstandard. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1968 und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Infrastruktur und Anbindung

Die Lage überzeugt mit einer hervorragenden Nahversorgung. Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Wien Floridsdorf bietet mit U-Bahn, S-Bahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und ins Umland. Für Autofahrer ist die Donauuferautobahn A22 rasch erreichbar, was eine gute Verbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

Kaufpreis: € 399.000,--

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

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur 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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap