

**IHR NEUES ZUHAUSE - ATTRAKTIVE UND ZENTRALE  
LAGE**



**Objektnummer: 7320/443**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,52 €
<b>Heizkosten:</b>	115,46 €
<b>USt.:</b>	38,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Degen**

VISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3

1010 Wien

H +43 676 3919107

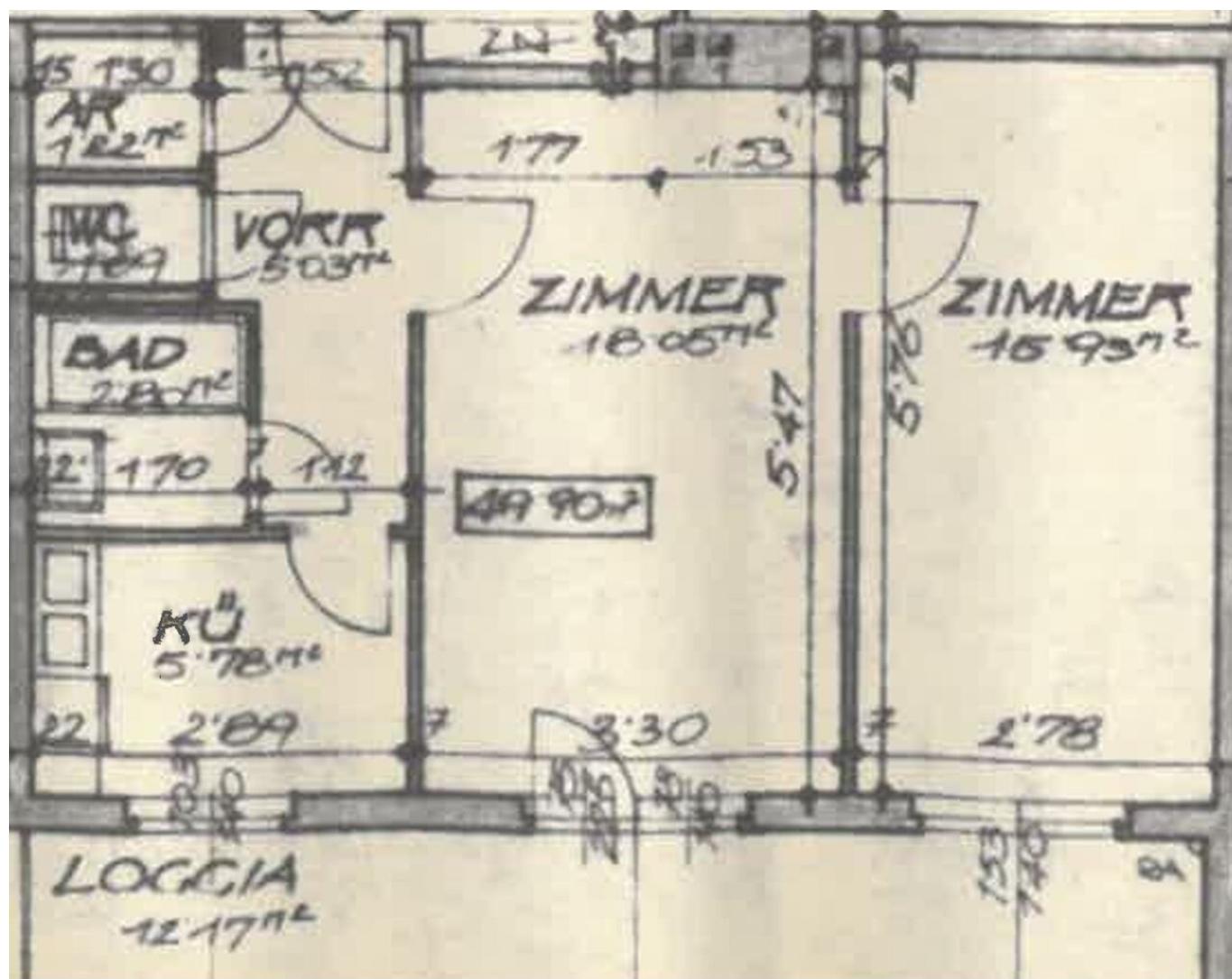
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Vom Floridsdorfer Bahnhof zum **Schlängermarkt** marschieren Sie über die Schleifgasse, wo sich eine renovierungsbedürfte Wohnung über einen neuen Eigentümer freut! Die einladende Gegend wurde begrünt, gekühlt und entsiegelt, Sitzgruppen mit Sesseln und Tischen laden in der schattigen Straße zum Verweilen ein.

Die begehrte Wohnlage in Wien-Floridsdorf bietet sämtliche Nahversorger, Ärzte auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt wie zB der Wasserpark...

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- 2 Zimmer, wobei 1 Zimmer mit Ausgang auf Balkon
- WC
- Abstellraum
- 2. Liftstock

Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet

Hauszentralheizung = Befeuerung Gas

Der Kaufpreis ist verhandelbar!

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind!

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap