

## **3 Zimmer Erstbezugswohnung mit Blick ins Grüne nahe Stammersdorf**



Terrasse

**Objektnummer: 1609/41757**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Wohnfläche:                   | 87,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 5,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,84 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

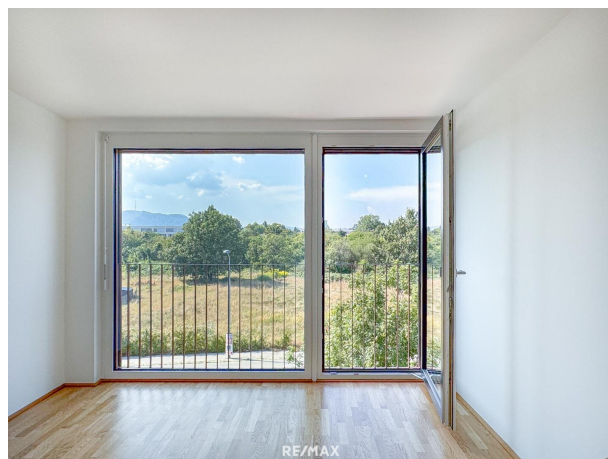
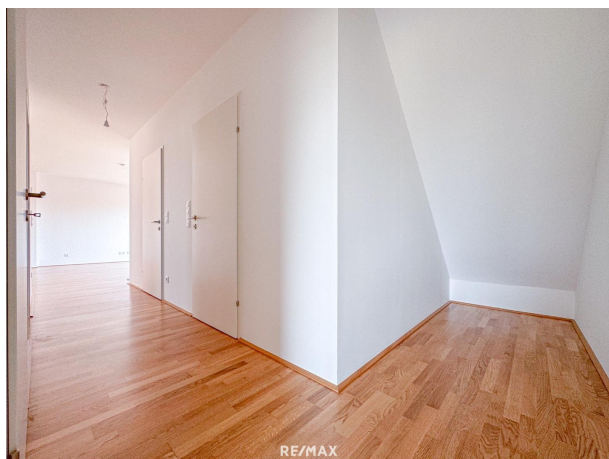


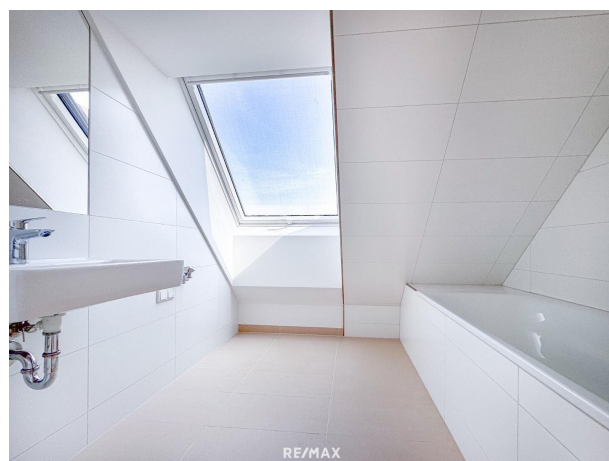
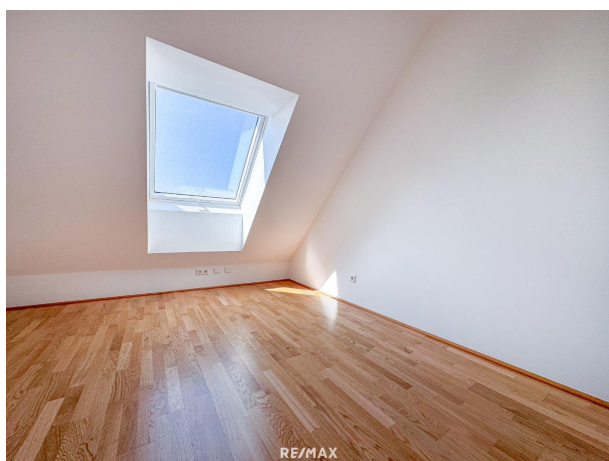
**Larissa Abramov**

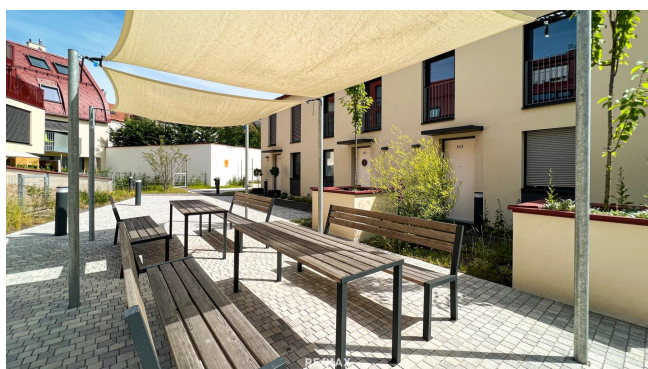
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH  
Budaugasse 43  
1220 Wien

H +43 699 126 754 64

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Leben im Grünen in der schönsten Lage des 21. Bezirks | Nahe Stammersdorf

PROVISIONSFREIE\* 2- bis 4-Zimmer-Neubauwohnungen mit Freifläche

Hier trifft der ländliche Charme auf den urbanen Lifestyle: Am schönsten Eck Floridsdorfs entstand ein freifinanzierter Wohnbau mit 60 Eigentumswohnungen und 5 Maisonette Wohnungen mit Reihenhausharakter. Heurige und Restaurants in der Nachbarschaft laden zum Verweilen ein. Die Wohnungen sind für all jene, die die bunte Vielfalt der Natur schätzen und die Vielfältigen Möglichkeiten Wiens nutzen.

Die Wohnungen bieten eine optimale Raumaufteilung mit 2 - 4 Zimmern. Die Wohnungen sind sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger geeignet. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten. In naher Umgebung bietet der Marchfeldkanal wunderschöne Natur und ermöglicht Spaziergänge im Grünen. Die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist in nur 20 Auto-Fahrminuten zu erreichen.

Alle Wohnungen werden PROVISIONSFREI für den|die KäuferIn angeboten. Zeitgemäße Grundrisse und die Funktionalität des Gebäudes schaffen Raum für individuelles Wohlfühlen.

Verfügbare Wohnungen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Preisliste.

### RAUMAUFTEILUNG I AUSSTATTUNG

+ zentraler Vorraum

+ Wohnküche mit Zugang zu den Freiflächen

- + Freifläche
- + 2 - 3 Schlafzimmer
- + Badezimmer ausgestattet mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken
- + WC
- + Hauseigene Tiefgarage
- + Tiefgaragenplatz zum Kaufpreis von € 23.000,- verfügbar
- + Fahrradabstellraum
- + Kinderwagenabstellraum
- + Supermärkte in der Nähe angeordnet
- + helle und begrünte Begegnungszonen

#### LAGE I VERKEHRSANBINDUNG

- + 4 Gehminuten zu den Straßenbahnlinien 30 & 31 mit Anbindung an die Schnellbahnlinien S3 & S4 und U-Bahn Linie U6
- + 4 Gehminuten zu den Buslinien 30A, 32A, 36A, 36B
- + 7 Gehminuten zu der Buslinie 31A
- + 5 Fahrminuten zur Auffahrt der A22 Donauufer-Autobahn
- + 8 Gehminuten zum Marchfeldkanal
- + Heurige, Restaurants & Bars in direkter Nachbarschaft
- + Supermärkte in unmittelbarer Nähe
- + Kindergarten, Schulen direkt erreichbar

#### SONSTIGE ANGABEN

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden.

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Um die rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen samt Adresse zu gewährleisten, übermitteln Sie uns bitte Ihre

#### VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Wohnadresse
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap