

3 Zimmer-Wohnung mit Lift und Blick auf den Kahlenberg



Küche_1

Objektnummer: 960/74869

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	238,98 €
Heizkosten:	88,25 €
USt.:	38,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

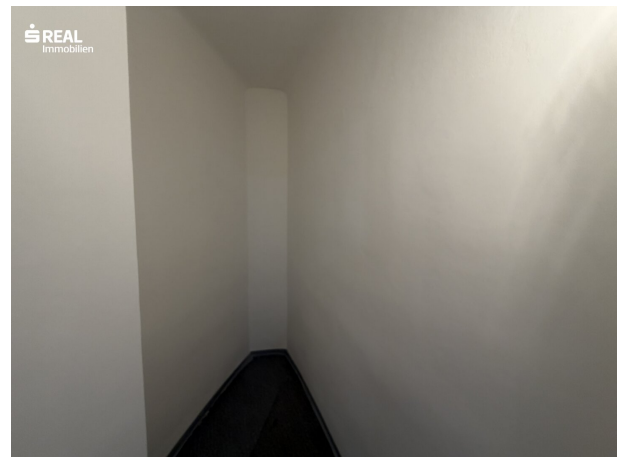
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

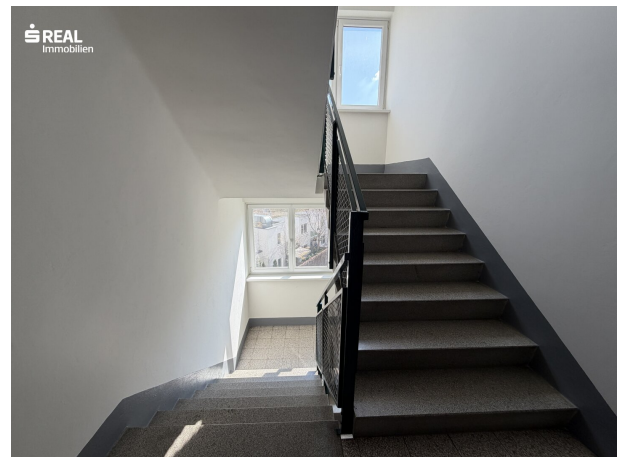








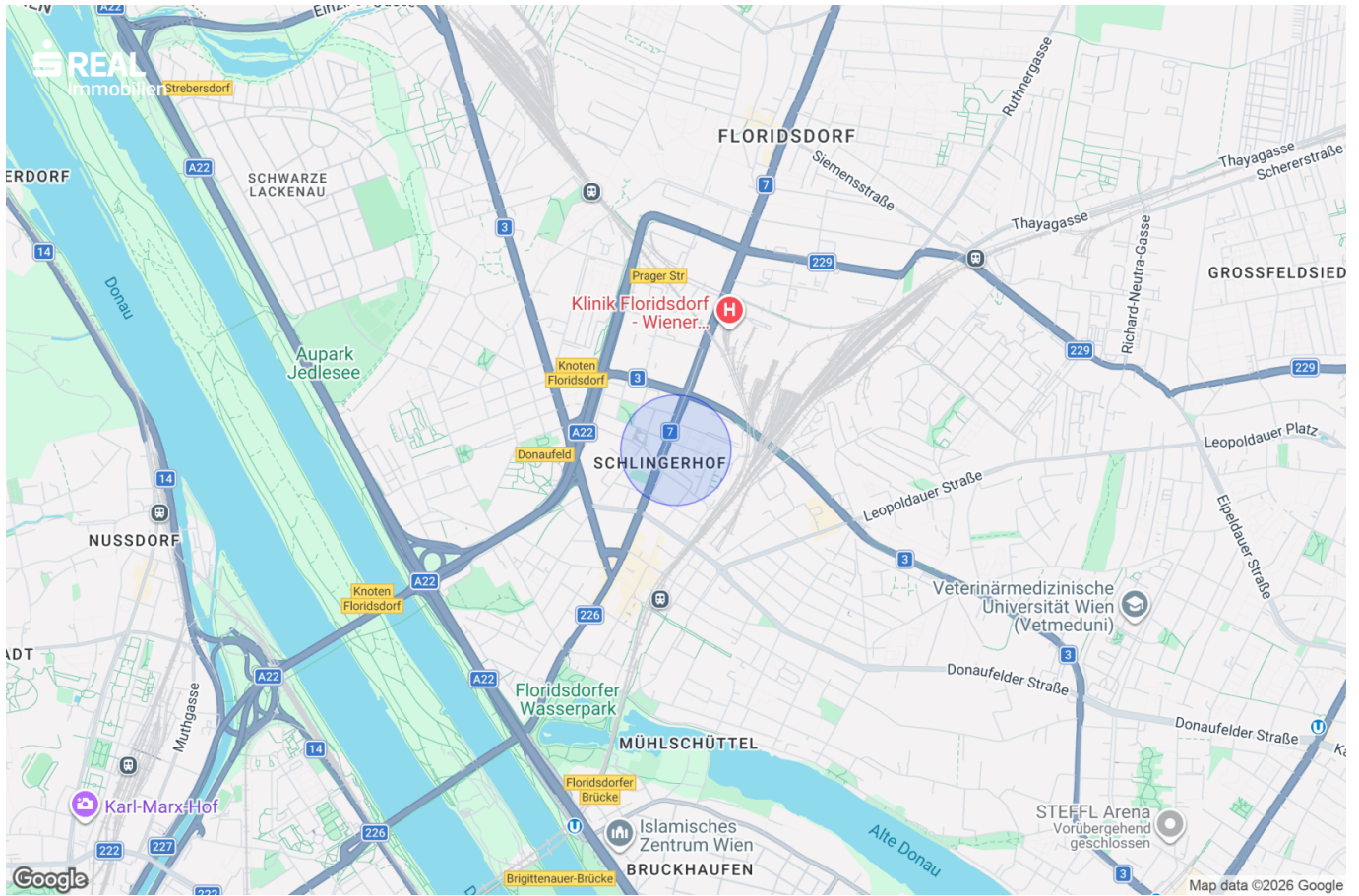








Planskizze



Objektbeschreibung

Diese **helle und gut geschnittene 3 Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im **3. Liftstock** eines **gepflegten, im Jahre 1969**, erbauten Wohnhauses und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie den schönen **Ausblick in Richtung Kahlenberg**.

Auf rund **62 m² Wohnfläche** bietet die **Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, ideal für Paare, kleine Familie, Homeoffice oder Anleger:**

- Vorzimmer
- voll ausgestattete Küche mit praktischem Essplatz lädt zum gemeinsamen Kochen und Plaudern ein
- Badezimmer mit Bidet und Dusche
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Abstellraum - zusätzlichen Stauraum
- WC

Die Ausrichtung nach **Ost, Süd und West** sorgt für ein besonders freundliches und lichtdurchflutetes Wohnambiente über den gesamten Tagesverlauf.

Die Fenster und die Fassade wurden vor ca. 10-15 Jahren lt. Abgeber saniert.

Eine **allgemeine Waschküche** sowie ein **Kellerabteil** stehen ebenfalls zur Verfügung und ergänzen das praktische Wohnangebot.

Diese Wohnung vereint eine attraktive Lage, funktionale Raumaufteilung und angenehmes Wohnen mit Ausblick.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147105?accessKey=697b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit von Grünräumen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf z.B. Billa, Spar sowie Lidl. Größere Einkaufsangebote und zusätzliche Nahversorgung wie Banken, Schulen etc. finden sich rund um den Floridsdorfer Spitz und den Franz-Jonas-Platz.

Öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Floridsdorf (U6 und Schnellbahn) sind in kurzer Distanz erreichbar. Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, aber auch zum Flughafen.

Mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung über die nahegelegene Donauuferautobahn A22.

Für **Freizeit und Erholung** sorgen Grünflächen wie der nahegelegene Paul-Hock-Park sowie die weitläufigen Erholungsgebiete rund um die Alte und Neue Donau.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m



Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.