

Familienwohnung mit Terrasse inkl. Garagenplatz in zentraler Floridsdorfer Lage



Objektnummer: 25539

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	266,95 €
USt.:	26,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien



























Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Besichtigungen sind jedenfalls immer Mittwochs zwischen 10-12 Uhr möglich.

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 4 Zimmer Wohnung in verkehrsberuhigter Lage in der Wenhartgasse, 1210 Wien.

Das Objekt befindet sich im 2. Liftstock eines Neubaus und bietet auf rund 148m² alles was das Herz begehrt und teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- großzügige Wohnküche inkl. Küche und praktischer Arbeitsnische
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Sauna
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Waschraum
- ca. 10m² hofseitige Terrasse mit vorgelagertem Wintergarten / Loggia

Den Zugang zur Terrasse finden Sie über das Wohnzimmer, welches hofseitig ausgerichtet ist. Aufgrund der größtenteils ost-westseitigen Ausrichtung ist die Wohnung ganztägig als hell zu beschreiben.

Im Preis inkludiert ist ein KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage. Ein Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Geheizt wird mit einer Zentralheizung. Die Kosten für das Heizen betragen zuletzt € 143,19 zzgl. 20% USt, für Warmwasser 61,37 und Kaltwasser 52,97 zzgl. 10% USt. Die monatlichen Kosten für die Garage betragen € 4,17 (Betriebskosten zzgl. 20% USt) und € 6,06 Reparaturrücklage.

Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut angebundenen und dennoch ruhigen Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks, Floridsdorf, Jedlesee. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** (Lidl – 450 m, Billa – 650m), die für den täglichen Bedarf bestens ausgestattet sind. Für den kulinarischen Genuss sorgen eine Vielzahl an **Restaurants, Cafés** und **Bäckereien** (z.B. auf der Pragerstraße zu finden) die das vielfältige Angebot der Umgebung abrunden.

Die Lage überzeugt auch durch ihre Nähe zu Erholungsflächen (Lorettowiese / Aupark Jedlesee), welche in wenigen Minuten erreichbar sind und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Sportaktivitäten und Freizeitgestaltungen ein.

Verkehrsanbindung:

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Buslinie **34A** - Bhf. Strebersdorf / Floridsdorf - 300 m (4 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien **26** - 750 m (10 Gehminuten)

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap