

**Sonnige Traumwohnung in Floridsdorf- Perfekt für  
Familien & Paare!**



DSC01170

**Objektnummer: O2100164392**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	94,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	96,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

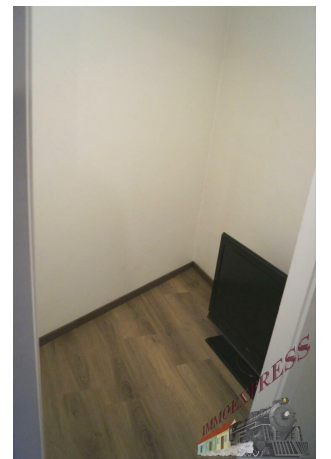


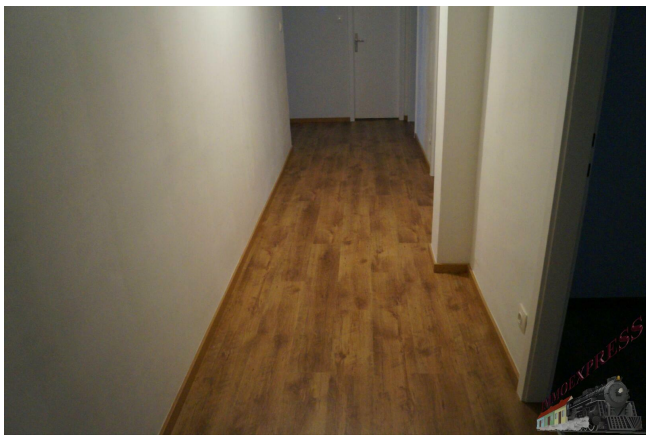
### Verena Latinovich

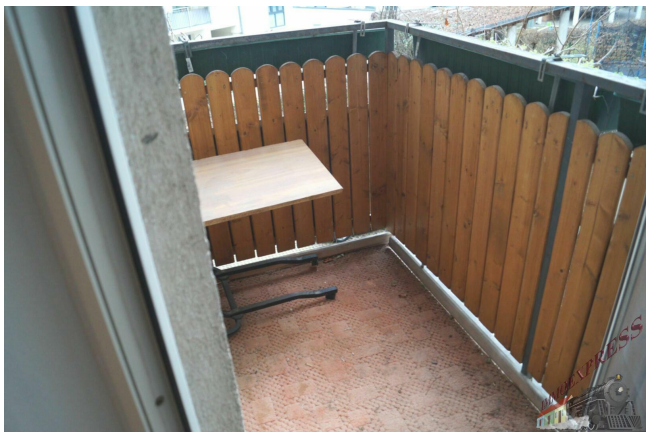
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 48 07 274  
F +43 (1) 688 02 74

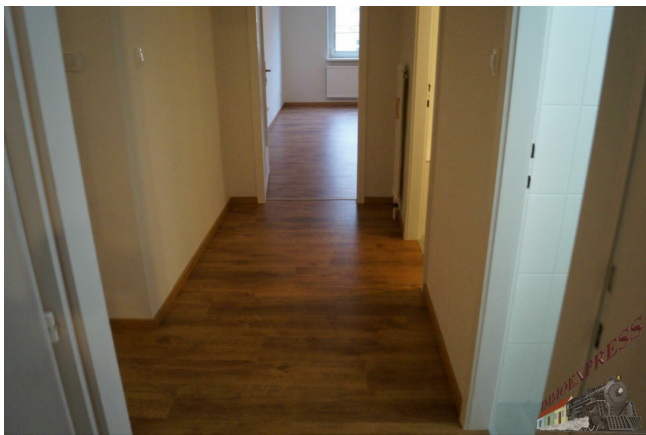
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

### **Sonnige Traumwohnung in Floridsdorf – Vollsanierte 4-Zimmer-Wohnung (ein Raum davon = Wohnküche) mit Balkon in U-Bahn-Nähe!**

Diese charmante und **lichtdurchflutete** Eigentumswohnung in Floridsdorf bietet Ihnen ein modernes Wohngefühl in bester Lage von Floridsdorf. Sie befindet sich in einem **gepflegten Haus aus dem Jahr 1975** und wurde kürzlich **aufwendig saniert** – perfekte Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause!

#### **Highlights der Wohnung:**

**Wohnfläche:** Großzügig geschnitten mit durchdachter Raumaufteilung

**Moderne Sanierung:** Neue Böden, neue Fliesen, frisch gestaltete Zimmer, neuer Stromkasten, neu ausgemalt

**Helligkeit & Ausrichtung:** Wohnküche & beide Schlafzimmer nach **Südosten**, Wohnzimmer nach **Nordwesten**

**Balkon:** Zugang von einem der Schlafzimmer – ideal für entspannte Stunden

**Zusätzlicher Stauraum:** Praktischer Abstellraum/Speis für mehr Ordnung

**Lift & Annehmlichkeiten:** Waschküche und eigenes Kellerabteil zur Nutzung

Die Küche kann nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet werden – ein großer Vorteil für Individualisten!

#### **Kostenübersicht:**

- **Betriebskosten:** € 124,20 netto
- **Aufzug:** € 16,56 netto
- **Heizkosten:** € 177,96 netto
- **Rücklage:** € 87,18 netto

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser modernen Wohlfühloase begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und stellen Sie bitte eine **schriftliche Anfrage** mit Angabe Ihrer Daten.

#### **Facts zusammengefasst:**

- \* Vorraum
- \* großzügige Wohnküche (Ausrichtung S/E)
- \* Abstellraum bzw. Speis
- \* Wohnzimmer (Ausrichtung N/W)
- \* Badezimmer mit Wanne
- \* WC
- \* 2 Schlafzimmer (Ausrichtung S/E), (wobei ein SZ ,einen kleinen Balkon hat)
- \* Lift im Haus
- \* Waschküche im Haus

\* Kellerabteil zur Nutzung

**Fordern Sie zusätzlich das Video der Wohnung an!**

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 96,87 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnfläche ca.94,16 m<sup>2</sup> beträgt.

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**+++Achtung+++**

**Unsere Finanzierungsabteilung, welche mehr als 15 Jahre positive Erfahrung hat, führt gerne unverbindlich einen Bankenvergleich durch, um zu sehen, welche Finanzierung für Sie am besten und günstigsten ist.**

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.**

**Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich**

**Tel.: 0660/480 72 74**

**Mail: v.latinovich@immo.express**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.