

## Exklusive 3 Zimmer Wohnung mit südseitiger Loggia und Balkon



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2848\_1514**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	91,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Kneißl**

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13  
1210 Wien













## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung bietet ca. 91,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und befindet sich in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2011. Zusätzlich verfügt sie über eine südseitig ausgerichtete 3,5 m<sup>2</sup> große Loggia sowie einen großzügigen ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon. Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. **Lage & Umgebung:** Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend mit guten Infrastruktur. Im Gebäude selbst befindet sich ein BILLA-Supermarkt, und die nahe gelegene Neue Donau lädt zu entspannten Spaziergängen ein. **Raumaufteilung:** • Zentrales Vorzimmer mit praktischem Zugang zu allen Räumen • Großzügige Wohnküche (ca. 38,5 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Loggia und zum Balkon • Zwei Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> und 11,5 m<sup>2</sup> • Abstellraum • Modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss • Separate Toilette Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, und in den Nassräumen wurden Fliesen verlegt. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. **Ein Garagenplatz in der Anlage kann für € 25.000,- zusätzlich erworben werden.** Der Link zum Video: [https://youtu.be/sKtgG\\_Svbyw](https://youtu.be/sKtgG_Svbyw) Die weiterführenden Unterlagen zum Eigentumsobjekt (Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Energieausweis, GB-Auszug, Vorschreibung der Betriebskosten, Jahresabrechnung, usw.) stehen auf den Plattformen zum Download zur Verfügung. **Kaufpreis: € 399.000,-** Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach den neuesten Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.