

## Charmante 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Hobbyräumen und großer Terrasse



Aussicht Balkon

**Objektnummer: 3862\_107**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolsteingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	ca. 1975
Wohnfläche:	102,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,49
Kaufpreis:	299.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



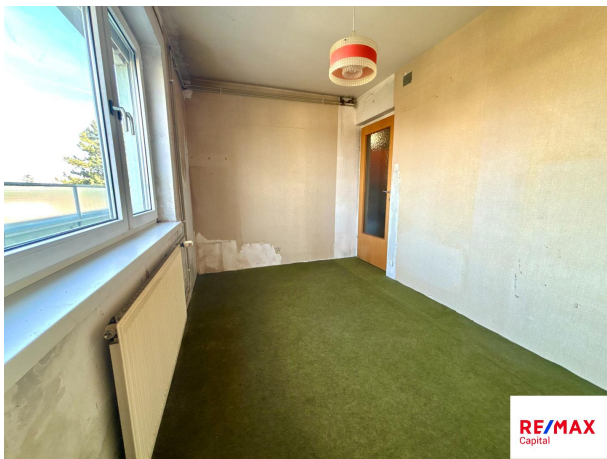
**Sylwia Anna Zagula**

RE/MAX Capital  
Porzellangasse 18/1A

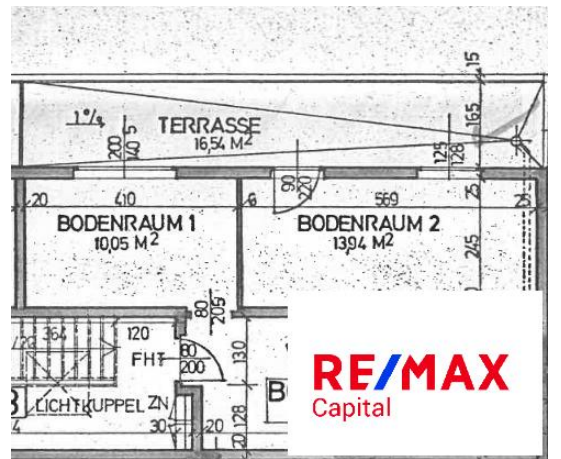
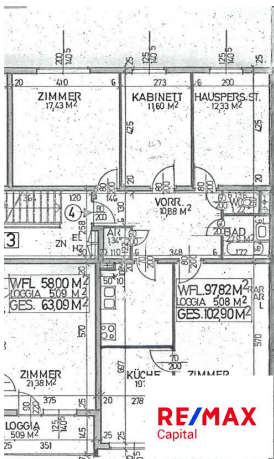














## Objektbeschreibung

**Charmante 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Hobbyräumen und großer Terrasse in Floridsdorf Objektbeschreibung:** Baujahr ca. 1975 Heizungsart Gaszentralheizung Wir freuen uns, Ihnen diese charmante 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 103 m<sup>2</sup>** in der begehrten, grünen Wohngegend von Floridsdorf anbieten zu können. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie ihre durchdachte Raumaufteilung sowie der gemütlichen Loggia und großer Terrasse. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage, die sich in unmittelbarer Nähe zum **Naturgebiet Schwarzlackenu** befindet und Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naturidylle bietet. **Wohnung:** Die Wohnung ist süd-nördlich ausgerichtet, wodurch sie den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet wird. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Raumaufteilung: **5 Zimmer:** Die Wohnung bietet fünf großzügige Zimmer, die vielfältig genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und ein offenes Raumgefühl. **Loggia:** Die sonnige Loggia lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick in die umliegende grüne Umgebung. **Küche:** Die großzügig geschnittene Küche bietet viel Stauraum und Platz für kulinarische Kreationen. Abstellraum ist separat. **Badezimmer/ WC:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, WC ist separat. **Benefit Hobbyräume:** Zusätzlich zu den großzügigen Wohnräumen stehen Ihnen zwei Hobbyräume mit einer Fläche von **ca. 23,95 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, diese befinden sich separat im 3. Stock. Die Räume bieten eine große Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten – ob für Hobbys und Bastelarbeiten, als zusätzlicher Stauraum oder sogar als kleines Büro. Ihre Flexibilität ermöglicht es, diese Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. **Terrasse:** Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse mit einer Fläche von **ca. 16,54 m<sup>2</sup>**, die über die Hobbyräume betreten werden kann. Sie bietet Ihnen ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien mit Blick auf den **Leopoldsberg** oder einfach zum Genießen der Sonne in völliger Privatheit. **Zusätzliche Merkmale: Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Diverse Buslinien, darunter die Linie **34A (4 Gehminuten)**, bringen Sie schnell zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und ins Stadtzentrum von Wien. **Zusammenfassung:** Diese 5-Zimmer-Wohnung in Floridsdorf bietet nicht nur eine ruhige und grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Naturgebiet Schwarzlackenu, sondern auch viel Platz und Flexibilität. Ob Sie die zusätzlichen Hobbyräume für Ihre kreativen Projekte nutzen oder einfach nur die Sonne auf der Loggia und der Terrasse genießen möchten – hier haben Sie alle Möglichkeiten, Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. **Betriebskosten: € 285,36.- inklusive USt (inkl. BK Aufzug) Rücklage: € 173,74.- (inkl. Rücklage Aufzug)** **Kontakt:** Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen! 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.

*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.*