

## Garconniere in attraktiver Lage nahe alter Donau



Ausblick

**Objektnummer: 2275\_7343**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	179.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

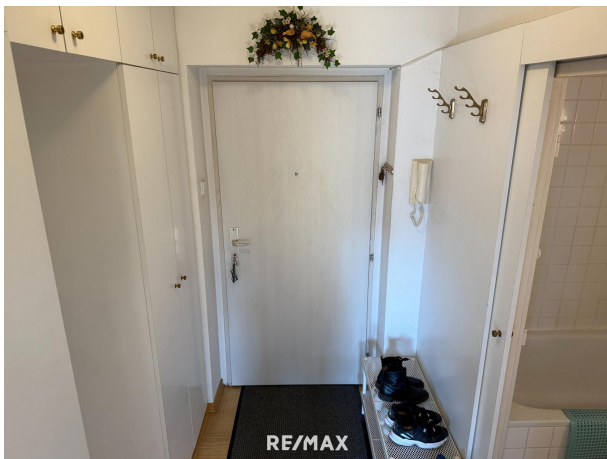
## Ihr Ansprechpartner

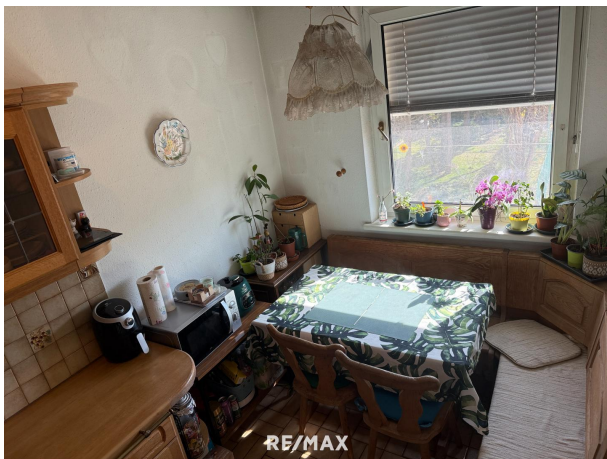


**Eddy Oberndorfer**

RE/MAX P&I in Neusiedl/S.  
Hauptplatz 20a  
7100 Neusiedl am See

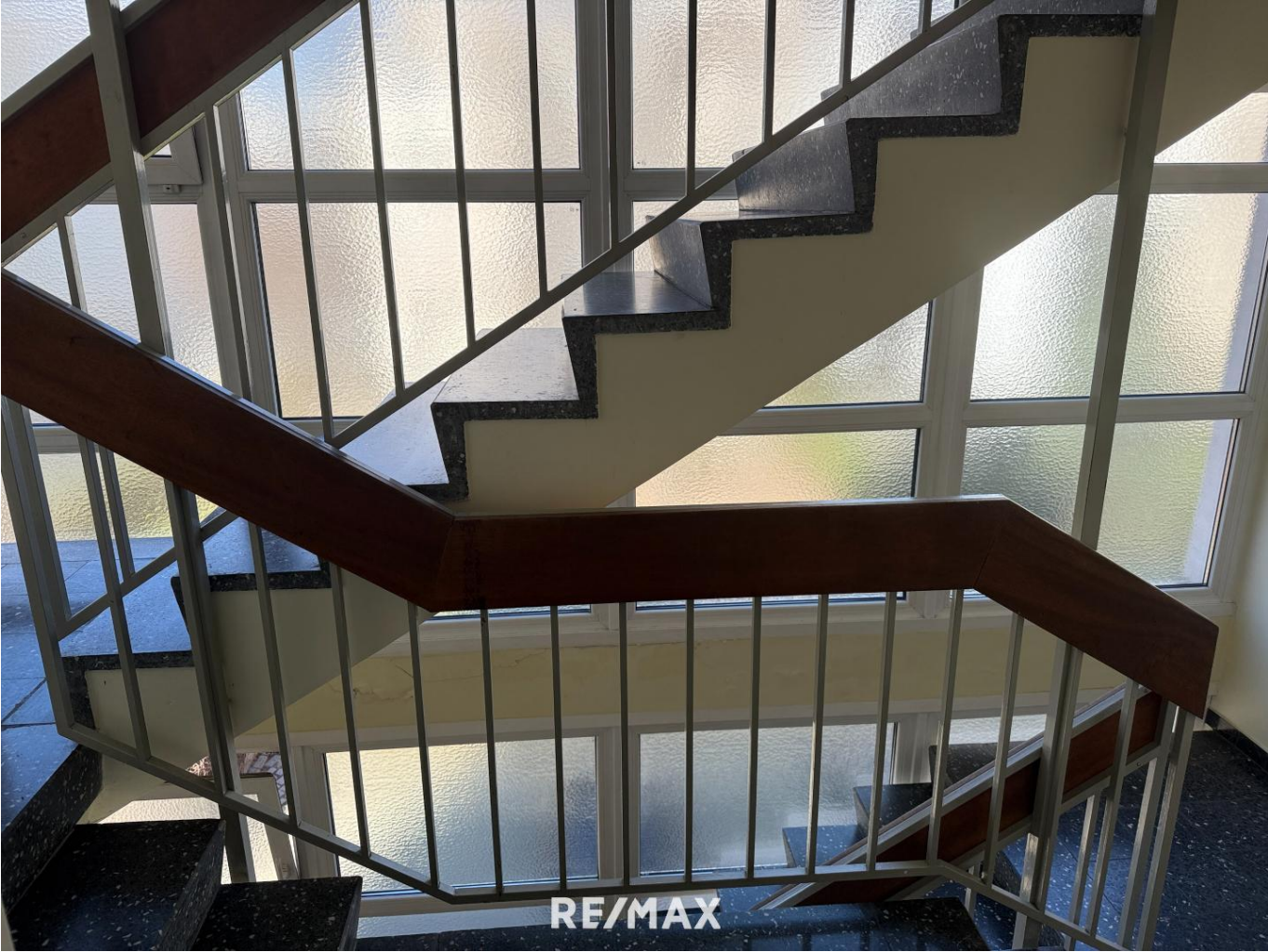
H +43 664 43 16 733











## Objektbeschreibung

Entzückende Eigentumswohnung ca. 45 m<sup>2</sup> in perfekter Lage Gepflegtes Mehrparteienhaus nahe dem Wasserpark, Alte Donau, Donauinsel, Floridsdorfer Brücke 2. Stock mit Lift + Vorraum + Abstellraum + Bad mit Wanne & WC + großer Wohn / Schlafbereich + Küche mit Speisebereich + Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup> + Garage mit Kipptor ca. 15 m<sup>2</sup>, Mietkosten ca. € 77.-/monat. Heizung: Gaszentralheizung Böden: Parkett, Fliesen Allgemeines: Ein allgemeiner Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen & Co. ist im Haus vorhanden. Gepflegter begrünter Innenhof mit Altbaumbestand Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Ideal für Ein oder Zwei - Personenhaushalt, Starterwohnung, Seniorenwohnung uvm. Beziehbar ab August 2025 nach genauer Absprache FAZIT: Interessante Garconniere in sehr guter Lage von Wien ! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, ich würde mich freuen Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen! Verkehrsanbindung: A22, Bus 34 A, Bahnhof Floridsdorf mit S-Bahn und U6 (ca. 5 Gehminuten), sowie U1 SONSTIGES Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Erfordernis:

Heizwä 76.0 k  
rmebed Wh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 1.22

Gesamt

energie

effizien

z:

Klasse C

Faktor

Gesamt

energie

effizien

z:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!