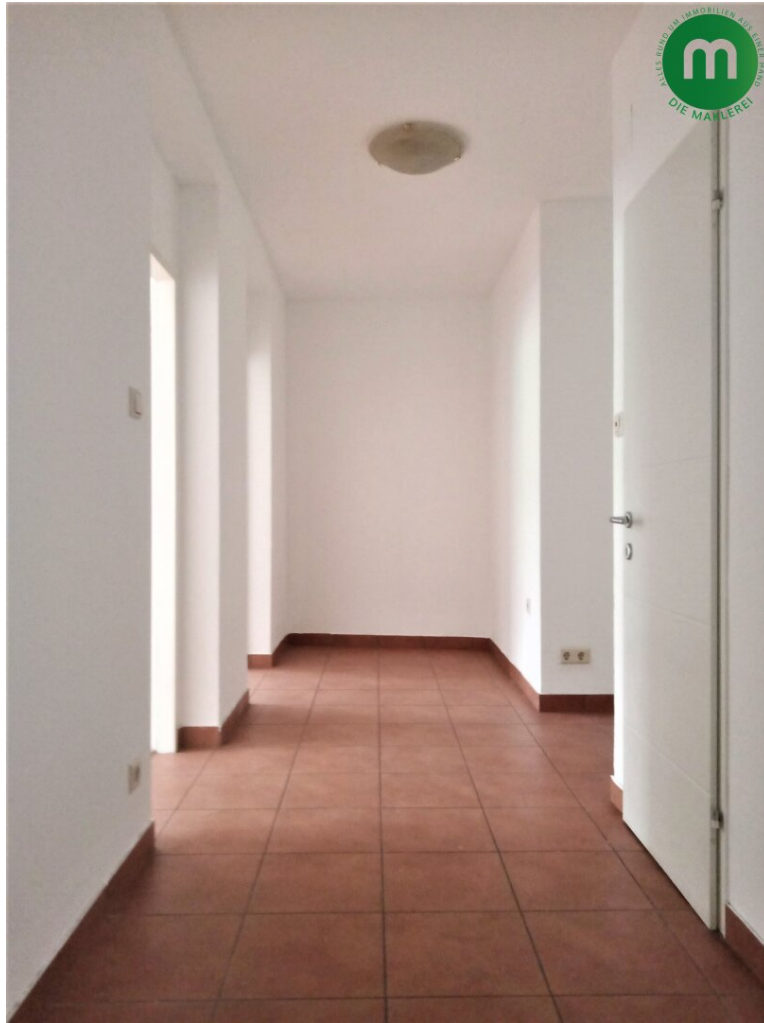


Nähe Floridsdorfer Klinik: 2,5-Zimmer-Pärchenwohnung



Objektnummer: 2548

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,54 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	139,78 €
Heizkosten:	118,63 €
USt.:	34,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock

1040 Wien

T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-9

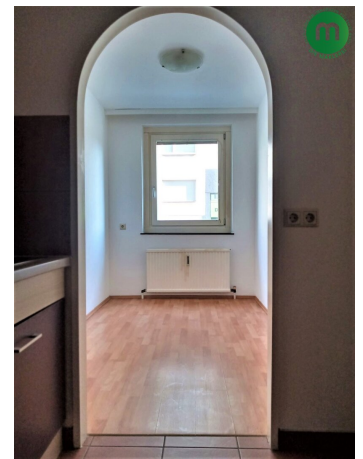
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



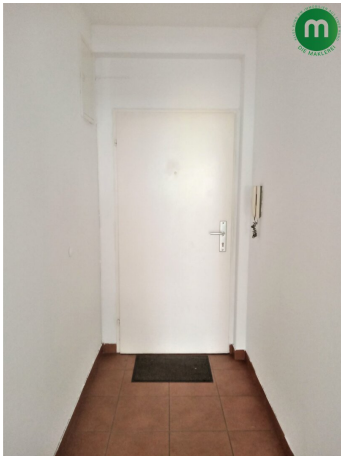






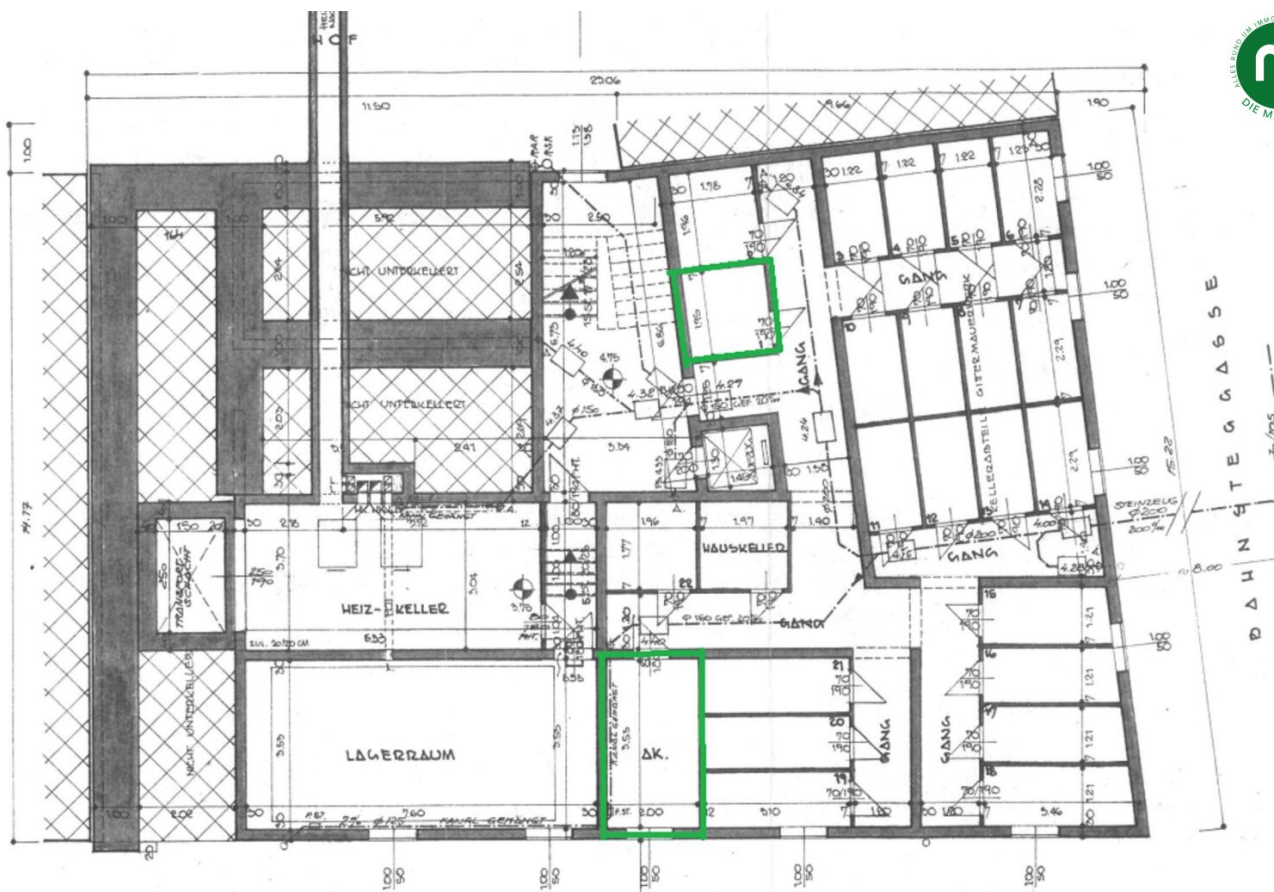












BAHNSTEGGASSE
70/105

Objektbeschreibung

Seit 2018 erlebt der Floridsdorfer Markt - besser bekannt als Schlingermarkt - eine kontinuierliche Aufwertung im Rahmen der Umsetzung eines städtischen Leitbildes. Bis 2030 soll dieser Prozess abgeschlossen sein; davon profitieren auch die angrenzenden Viertel. Nur zwei Querstraßen entfernt, zwischen Klinik Floridsdorf und Spitz, liegt diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung auf 66,5 m² in einem **Wohnhaus aus 1971** an der Brünner Straße, ausgerichtet auf eine ruhige Seitengasse. Sämtliche Räume sind zentral begehbar, auch einer Nutzung als 2er-WG steht daher nichts im Wege. Die Wohnung verfügt über reichlich Stauraum, verteilt auf einen Abstellraum und ein 3,5 m² großes und trockenes **Kellerabteil**. Ein Waschmaschinenanschluss im Bad ist ebenfalls vorhanden.

Bad und WC sind voneinander getrennt, die Küche verfügt über Ober- und Unterbauten und einen eigenen Essbereich. Die 2 Zimmer sind so funktional errichtet, um sie eventuell als getrennte Wohn- und Schlafbereiche oder als WG-Zimmer zu nutzen. Im grünen Hinterhof findet sich ein ruhiger Garten zur allgemeinen Nutzung der Eigentümer. Zusätzlich bietet die Liegenschaft einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie eine Waschküche.

Als Besonderheit verfügt die Wohnung über ein mehr als **7 m² großes Lager**, welches ein eigenständiges Objekt darstellt, und daher verkauft oder vermietet werden kann. Bitte beachten Sie, **dass hierfür zusätzliche Betriebskosten in der Höhe von € 13,35 brutto/Monat** anfallen. Diese sind **nicht in der Aufstellung der BK inkludiert**.

Nur zwei Straßenbahnstationen weiter liegt der **Floridsdorfer Spitz** mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem **Bahnhof Floridsdorf**, an dem mehr als 20 städtische und regionale Linien halten, inklusive **S-Bahnen** und **U6**. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** halten unmittelbar vor dem Haus und verbinden Sie direkt mit dem Heurigen- und Ausflugsgebiet rund um Stammersdorf. Die **S-Bahn-Station Brünner Straße** und das **Krankenhaus Floridsdorf** befinden sich ebenfalls in Gehdistanz.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap