

## Moderne 2-Zimmer Wohnung nur 6 Minuten zu Fuß zum Floridsdofer Spitz



Wohnzimmer Ansicht2

**Objektnummer: 3862\_40**

**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien, Floridsdorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1969                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,20                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

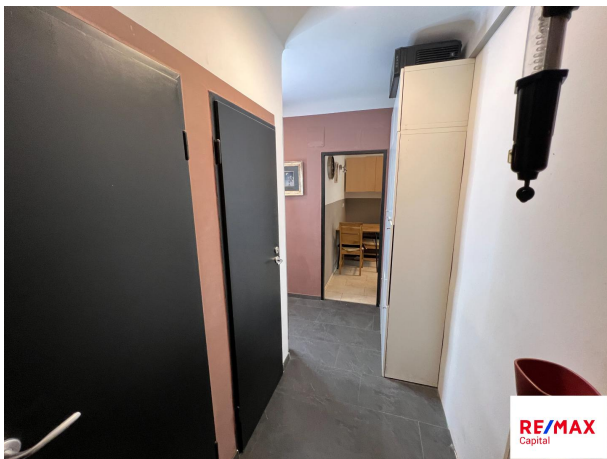


**Benjamin Grundschober**

RE/MAX Capital  
Porzellangasse 18/1A  
1090 Wien

H +43676/92 00 195







**RE/MAX**  
Capital

**RE/MAX**  
Capital

## Objektbeschreibung

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien:** Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage im beliebten 21. Wiener Bezirk im 2. Liftstock. Mit einer Wohnfläche von **ca. 64 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen und einen durchdachten Grundriss, der für optimalen Wohnkomfort sorgt. **Die Fassade ist thermisch saniert** und das Haus verfügt dadurch über eine sehr gute Energieeffizienz. Die Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte und gut aufgeteilte Wohnung in einem ruhigen Stadtteil von Wien suchen. Die Nähe zu Naherholungsgebieten und die hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt machen diese Immobilie besonders attraktiv. **Raumaufteilung: Wohnzimmer:** Geräumiges Wohnzimmer, ideal für gemütliche Abende und als Mittelpunkt der Wohnung. **Schlafzimmer:** Schlafzimmer mit genügend Platz für Bett und Kleiderschrank. **Küche:** Separate Küche mit ausreichend Stauraum und Platz für alle wichtigen Geräte. **Badezimmer:** Badezimmer mit Badewanne. **WC:** Separates WC – praktisch und funktional. **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für diverse Haushaltsutensilien und mehr. **Zusätzliche Informationen: Heizung:** Gasetagenheizung **Baujahr:** ca.1969 **Kaufpreis:** 229.000€ **Umgebung: Öffentlicher Verkehr:** Die **S-Bahn- und U-6 Station Wien Floridsdorf sind in nur 6 Minuten zu Fuß zu erreichen.** Zudem befinden sich die Straßenbahnlinien 25,26,30 und 31 in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. **Die Versorgung mit den täglichen Bedürfnissen ist in dieser Lage optimal: Supermärkte:** In direkter Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, darunter Spar, Billa und Hofer, die innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch kleinere Geschäfte, wie Bäckereien und Drogeriemärkte, sind in der Umgebung vorhanden. **Einkaufszentren:** SCN, Donauzentrum. **Naherholungsgebiete:** Das Naherholungsgebiet **Alte Donau ist zu Fuß in 13 Minuten zu erreichen. Mit dem Rad sind Sie entspannt in 5 Minuten bei der Alten Donau bzw. der Donauinsel.**

*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.*