

**Frisch saniertes Wohnjuwel in Floridsdorf = 3 Zimmer &  
Wohnküche & kleiner Balkon = U-Bahn-Nähe**



20241206\_112331\_resized\_2

**Objektnummer: O2100163856**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	94,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	96,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	392.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

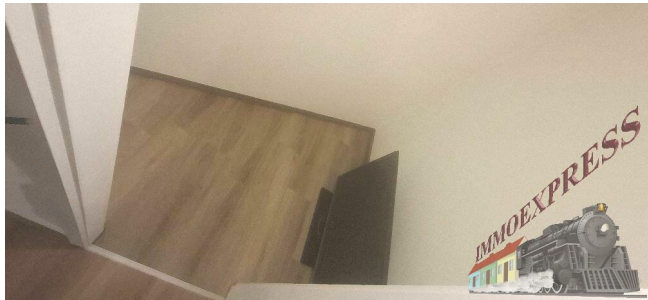


### **Verena Latinovich**

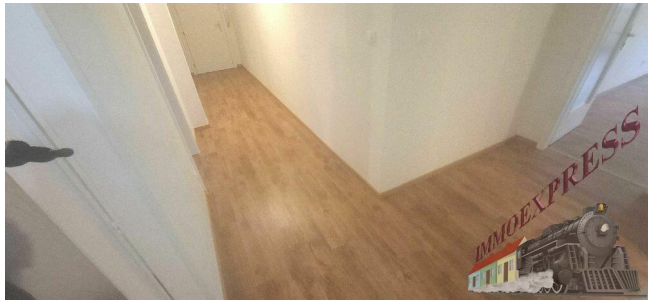
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 48 07 274  
F +43 (1) 688 02 74

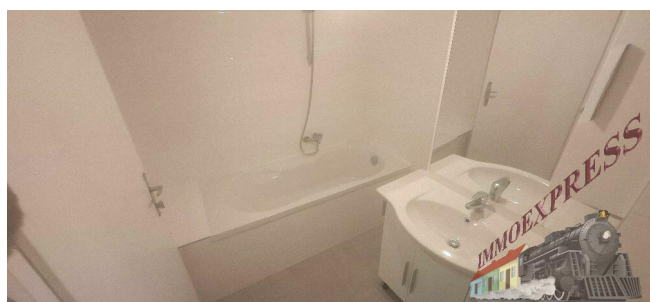
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

**Sie suchen Ihre Traumwohnung im Eigentum?  
Die U6 Floridsdorf ist fußläufig erreichbar.**

Dann stellen Sie bitte eine **schriftliche Anfrage** mit Angabe Ihrer Daten.

### **Facts:**

- \* Vorraum
- \* großzügige Wohnküche (Ausrichtung S/E)
- \* Abstellraum bzw. Speis
- \* Wohnzimmer (Ausrichtung N/W)
- \* Badezimmer
- \* WC
- \* 2 Schlafzimmer (Ausrichtung S/E), (wobei ein SZ ,einen kleinen Balkon hat)
- \* Lift im Haus
- \* Waschküche im Haus
- \* Kellerabteil zur Nutzung

Fordern Sie das Video der Wohnung an!

Die Wohnung wurde komplett saniert - neue Böden, Fliesen, Bad, WC, Küche, Strom, Malerei uvm.

Die Wohnung befindet sich in der Schenkendorfgasse.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 96,87 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnfläche ca.94,16 m<sup>2</sup> beträgt.

BK: € 124,20 netto

Aufzug: € 16,56 netto

Heizkosten: € 177,96 netto

Rücklage: € 87,18 netto

**Kaufpreisvorstellung: VB € 392.000,--**

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**+++Achtung+++**

**Unsere Finanzierungsabteilung, welche mehr als 15 Jahre positive Erfahrung hat, führt gerne unverbindlich einen Bankenvergleich durch, um zu sehen, welche Finanzierung für Sie am besten und günstigsten ist.**

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.**

**Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich**

**Tel.: 0660/480 72 74**

**Mail: v.latinovich@immo.express**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.