

## Generalsanierte 2-Zimmer Wohnung, Nähe Floridsdorfer Bahnhof



Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung, Nähe Floridsdorfer Bahnhof by Lifestyle Properties,  
Stock-im-Eisen-Platz 3

**Objektnummer: 3475**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,62 €
<b>USt.:</b>	21,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

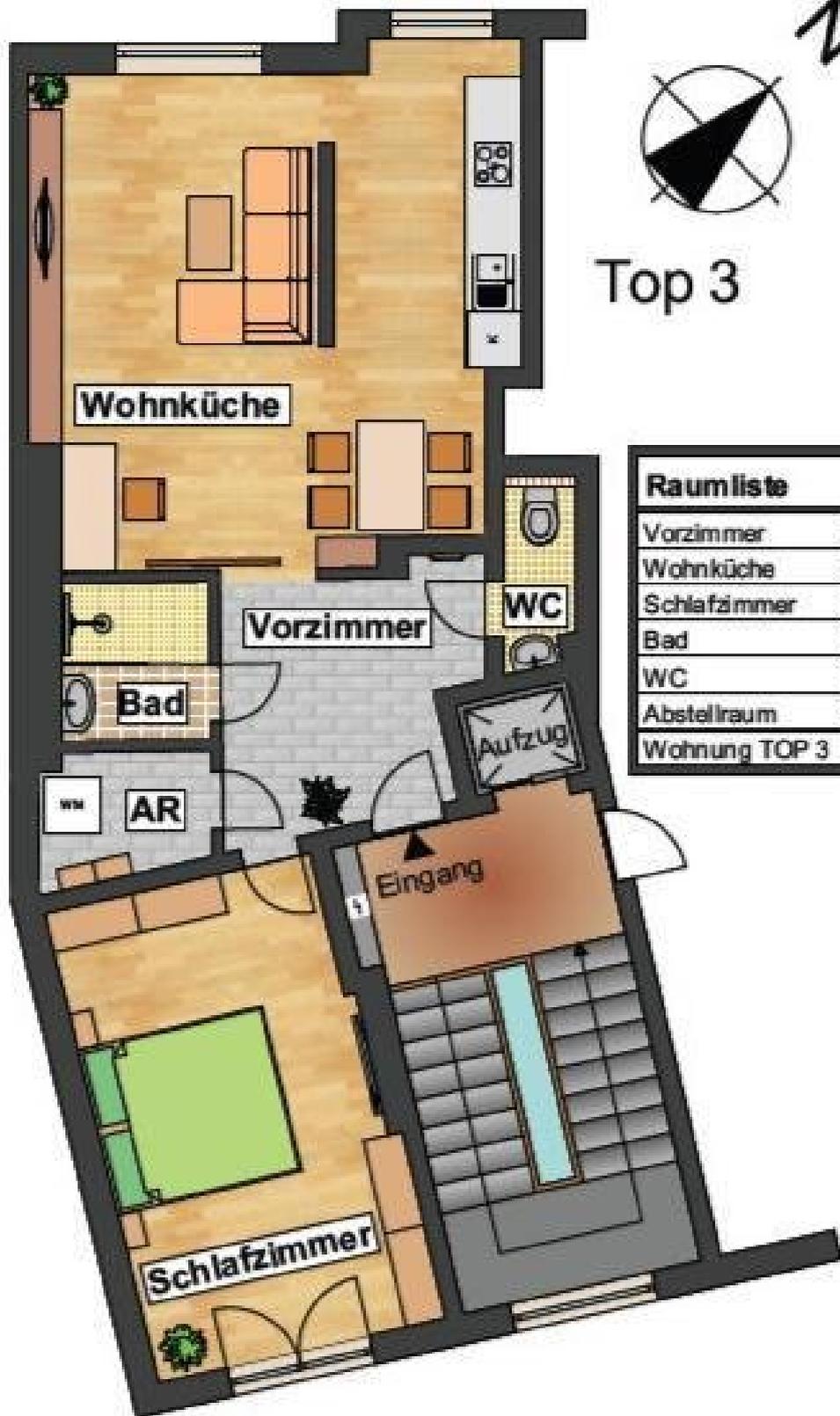
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











**Raumliste**

Vorzimmer	Fliesen	7,57 m <sup>2</sup>
Wohnküche	Parkett	28,71 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	Parkett	16,75 m <sup>2</sup>
Bad	Fliesen	2,85 m <sup>2</sup>
WC	Fliesen	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	Fliesen	2,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung TOP 3</b>		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine helle, generalsanierte 2-Zimmer Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe des Floridsdorfer Bahnhofs.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie einen Abstellraum. Die Haupträume sind mit schönem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest. Das Objekt wurde im Jahr 2019 generalsaniert und befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich im großzügigen, ca. 8 m<sup>2</sup> großen Vorraum, von welchem aus Sie zentral alle Räumlichkeiten der Immobilie erreichen. Durch eine elegante Glasschiebetür gelangen Sie in die ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Diese verfügt über eine moderne Einbauküche und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Wohnlandschaft. Zwei große Fenster durchfluten den Raum mit viel Licht und schaffen ein angenehmes Raumklima. Gegenüber der Wohnküche befindet sich das helle, ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, welches Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie weiteres Mobiliar bietet. Das absolute Highlight dieses Raumes sind die bodentiefen Fenster mit einem französischen Balkon, welche einen maximalen Lichteinfall garantieren. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken sowie einer Regendusche ausgestattet. Der Abstellraum befindet sich nebenan und bietet viel Stauraum. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Banken, Apotheken und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U6 sowie zahlreiche S-Bahn- und Straßenbahnlinien gewährleistet. Der Bahnhof Floridsdorf befindet sich nur ca. 9 Gehminuten entfernt und bringt sie schnell an jedes Ziel. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap