

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe Floridsdorfer Aupark**



Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon Nähe Floridsdorfer Aupark

**Objektnummer: 3674**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	341.088,00 €
<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

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

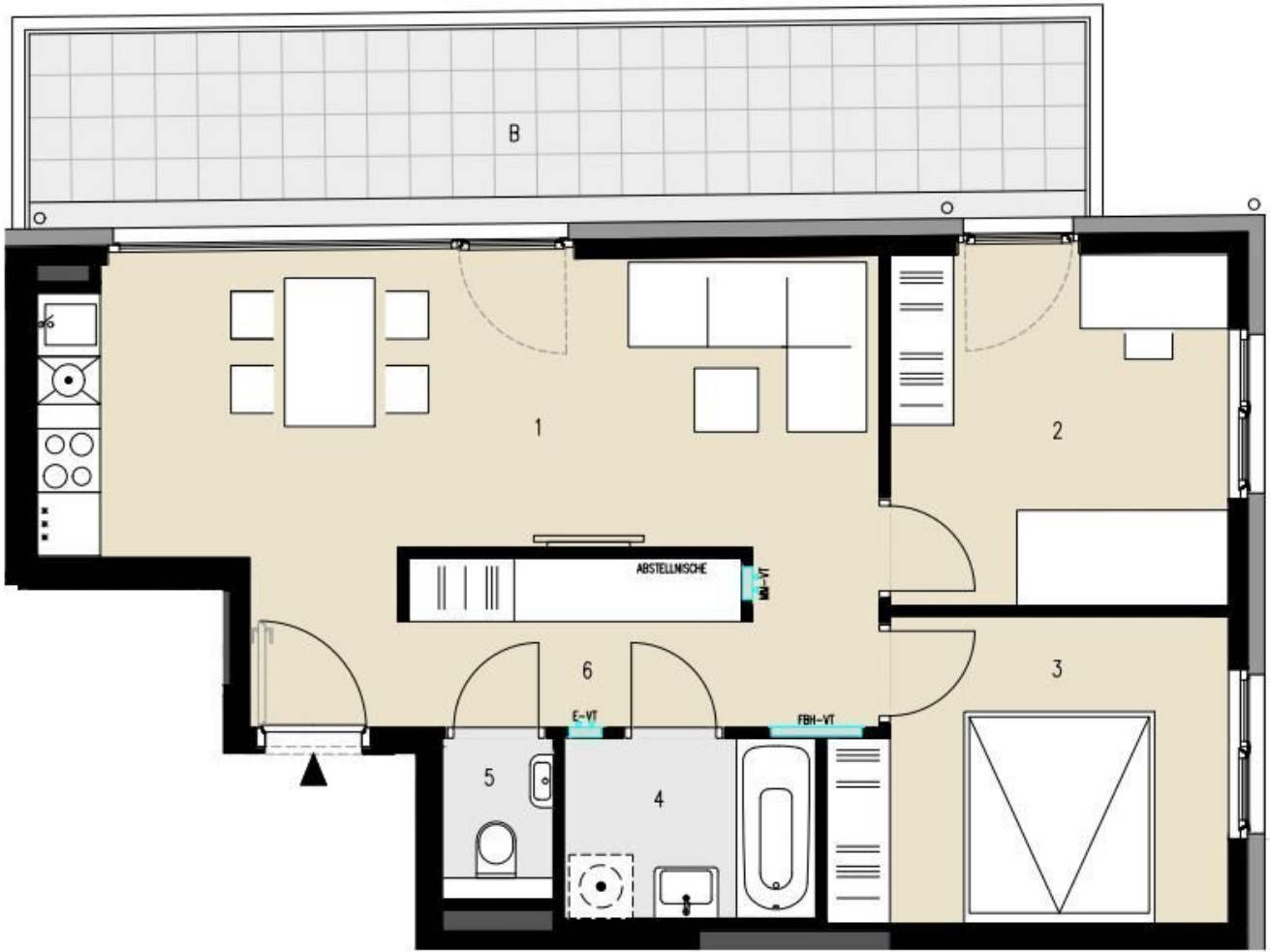








LIFESTYLE  
PROPERTIES



## 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 geschmackvolle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines mit Lift ausgestatteten Wohnhauses und begeistert mit geschmackvoller Ausstattung, sowie wunderschönem Blick ins Grüne. Die Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> erstreckt sich über eine Wohnküche, zwei Schlafräume, einen Vorraum, ein Badezimmer und ein separates WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, welcher einen traumhaften Blick auf den Leopolds- und Kahlenberg bietet. In den Haupträumen wurde edles Parkett verlegt. Badezimmer, Vorraum und WC sind mit modernen Fliesen ausgekleidet.

Bei Betreten der Wohnung werden Sie von einem ca. 9 m<sup>2</sup> großen Vorraum begrüßt. Dieser bietet dank geschickter Planung viel Platz für eine Garderobe. Nahtlos führt Sie dieser in die helle ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnküche, in der Sie eine moderne Küche vorfinden. Der Raum bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen Esstisch und ein Sofa. Über die Wohnküche gelangen Sie zum Highlight der Wohnung, der Balkon mit einer Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup>. Bei dieser Größe können viele Pflanzen und ein gemütlicher Frühstückstisch Platz finden. Über die Wohnküche gelangen Sie in eines der beiden Zimmer. Das ca. 11 m<sup>2</sup> große Zimmer bietet sich entweder als Arbeits- oder Schlafzimmer an. Das Zimmer verfügt über einen zweiten Zugang zum Balkon. Eine Türe weiter, vom Vorraum aus begehbar liegt ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer. Hier könnte ein großes Doppelbett, sowie ein Einbauschränk stehen. Das Badezimmer, wurde mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC, liegt am Eingang der Wohnung.

Die Lage der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. An das öffentliche Verkehrsnetz sind mit den Buslinien 34A und 36A bestens angebunden. In nur ca. 30 Minuten gelangen Sie in das Zentrum Wiens. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot.



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)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap