

## **Familienwohnung mit viel Potential | Top Anbindung!!**



**Objektnummer: 7398/10401**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,49
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,13 €
<b>Heizkosten:</b>	162,00 €
<b>USt.:</b>	50,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

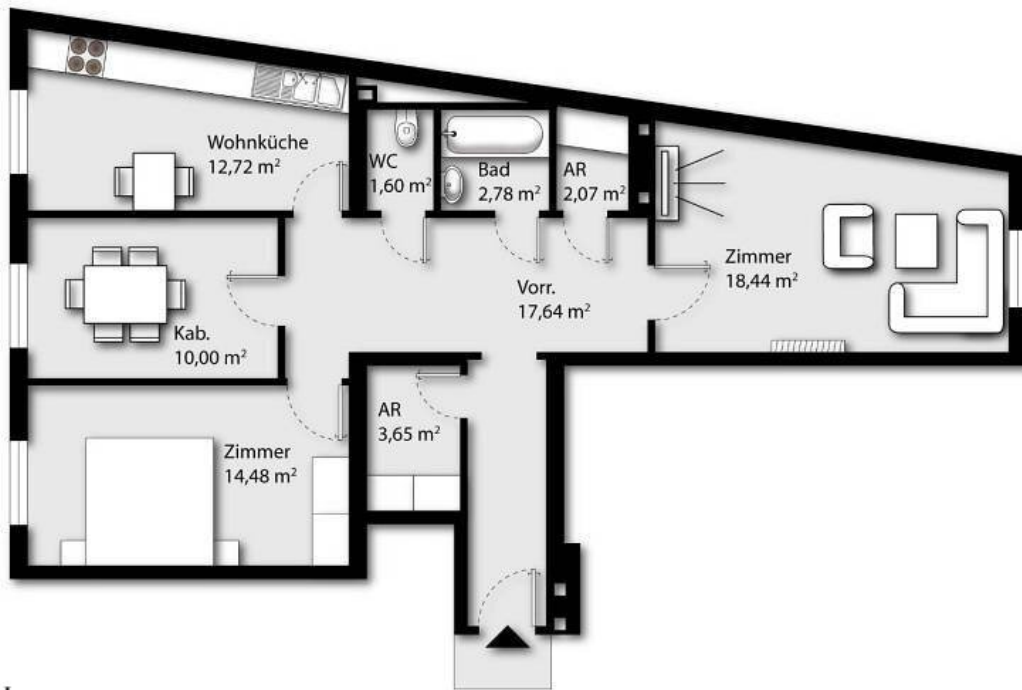














## Objektbeschreibung

In der Schleifgasse, unweit des Bahnhofs Floridsdorf, befindet sich diese **helle** und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung.

Sie ist **ca. 83,50 m<sup>2</sup> groß** und befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude befindet sich in einer **ruhigen Nebengasse**, verfügt über einen **Lift** und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorzimmer ca. 17,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 18,5 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer/Büro ca. 10 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 13 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne ca. 3 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Raumaufteilung ist die Wohnung **ideal für junge Familien**, die auf der Suche nach einem **preiswerten Eigenheim** in einer **tollen Gegend** sind.

Laut Architekt ist es möglich, die Wohnung problemlos **zu einer 4-Zimmerwohnung umzubauen**. Der zusätzlich zum derzeitigen Grundriss angeführte Plan dient als Inspiration hierfür.

## **HERVORRAGENDE LAGE:**

Die **Straßenbahnlinien 25** und **26** sowie die

**Buslinien 28A, 29A, 33A** und **34A** und

der **Bahnhof Floridsdorf** sind zu Fuß erreichbar

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** befinden sich in der **unmittelbaren Umgebung**.

*Dies und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist lediglich der Aperitif.*

**Das wahre Schmankerl** befindet sich keine 10 min Fußweg entfernt, steht, ist süß und ca. 7 m tief:

**Die Alte Donau!** Einer der schönsten Orte Wiens! Hier kann man die **Seele baumeln lassen** und einfach das **Leben genießen!**

In der Sonne liegen, schwimmen, Boot fahren, sich kulinarisch verwöhnen lassen, Sport treiben... dieses **Urlaubs-Feeling** und noch viel mehr wird hier - **einen Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt** - geboten!

**Startpreis: € 289.000,00**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Dr. Manfred Palkovits, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar des Treuhänders für die Errichtung des Kaufvertrages und die

treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

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 <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap