

## 4-Zimmer-Wohnung mit Gartenblick nahe der Alten Donau



**Objektnummer: 24816**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frömmelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	94,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	194,50 €
USt.:	26,72 €
Provisionsangabe:	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



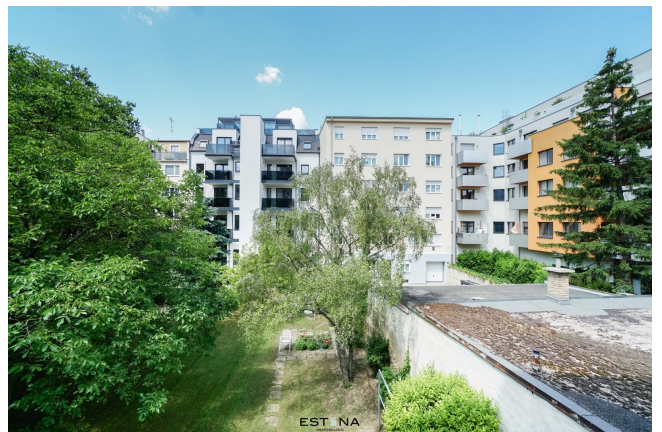
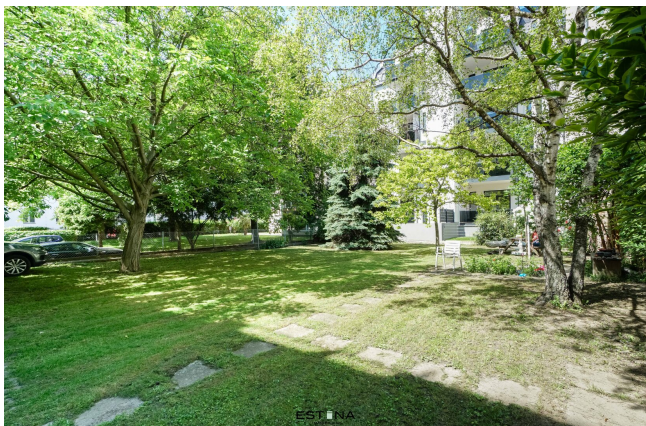
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 316 37 08











ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche 4 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage mit wunderschönem Gartenblick. Die Wohnung befindet sich perfekt gelegen zwischen dem Naherholungsgebiet Alte Donau und dem Bahnhof/U6 Floridsdorf. Beides ist in unter 10 Gehminuten bequem erreichbar - es ist die perfekte Symbiose zwischen Stadt und Natur. Die Wohnung ist perfekt geeignet für Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- komplett ausgestattete Küche mit Fenster
- geräumiges Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- großer begehbare Kleiderschrank
- Kinderzimmer/ Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette

### Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern und viel Grünanlagen in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die U6-Station Floridsdorf, mehrere Buslinien (N2, 34A, N31) und die Straßenbahnlinie 26 bieten eine hervorragende Anbindung. Zudem ist die Autobahn leicht erreichbar, und die Donauinsel ist nur 10 Minuten entfernt. Ein Highlight der Gegend ist der Perugini Eissalon.

### Kosten:

Kaufpreis: € 370.000,00

Maklerhonorar: € 13.320,00 inkl. 20% USt.

### Kontakt:



Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.