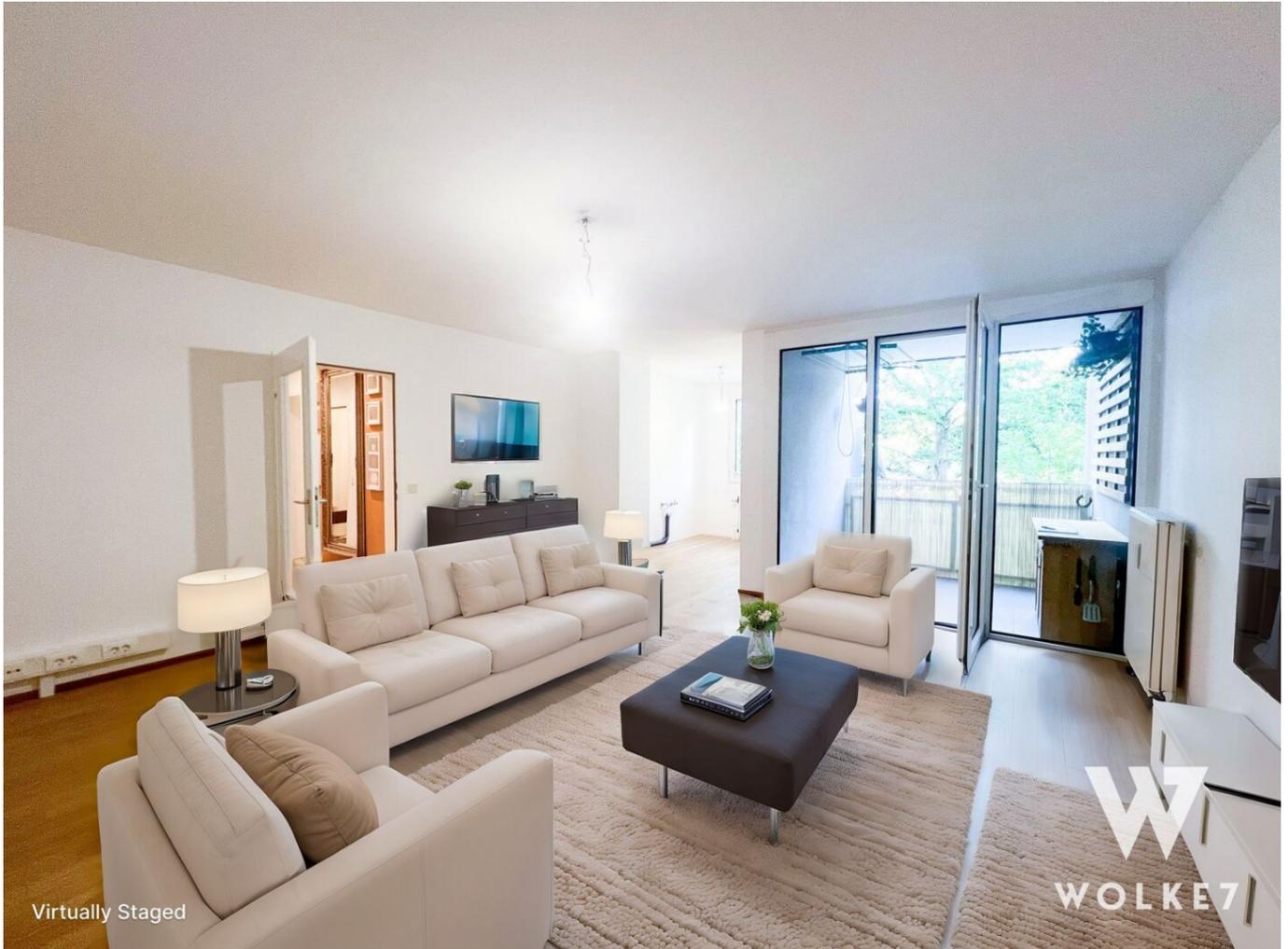


**Absolute Ruhelage in Stammersdorf | 77m² | Stellplatz
dabei | Loggia**



Objektnummer: 3802

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	259.800,00 €
Betriebskosten:	127,50 €
USt.:	15,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

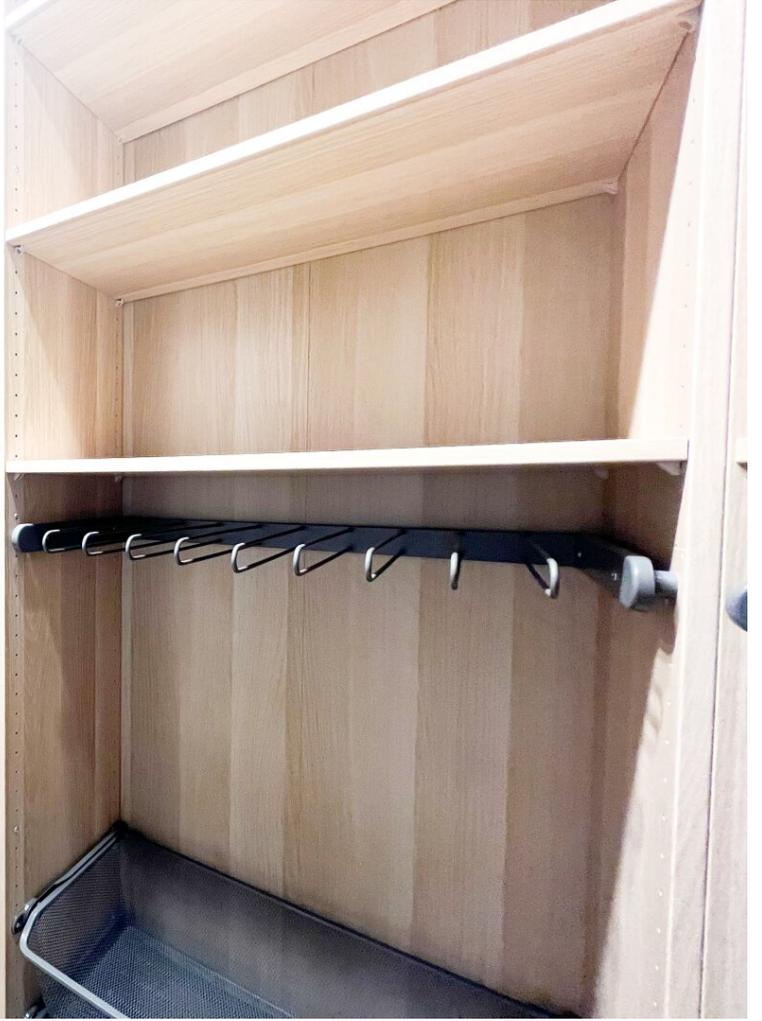


Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien











Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet exklusiven Wohnkomfort auf ca. 77 m². Das durchdachte Raumkonzept überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, zwei Schlafzimmern und einer Loggia mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und umfasst ein Vorzimmer mit 12,5 m², eine Wohnküche von 31 m², ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (12,5 m²), ein weiteres Zimmer mit 14 m², ein Badezimmer mit Badewanne (5 m²) sowie ein separates WC. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung. Alle Fenster sind mit Fliegengittern ausgestattet.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 259.800 EUR. Ein Tiefgaragenstellplatz muss zum Preis von 35.000 EUR dazu erworben werden.

Monatliche Betriebskosten betragen 297,45 EUR inkl. USt., und setzen sich zusammen aus:

- Betriebskosten: 127,50 EUR
- Reparaturrücklage: 127,50 EUR
- Verwaltungshonorar: 27,00 EUR

Verkehrstechnisch liegt die Wohnung ideal: Die Buslinie 30A ist 260 Meter entfernt, und die Straßenbahnlinien 30 und 31 sind in 400 Metern erreichbar. Mit der Straßenbahn sind Sie in 16 Minuten an der U-Bahnstation U6 sowie am Bahnhof "Wien Floridsdorf".

Die hauseigene Grünanlage mit Spiel- und Sportplatz sowie die Nähe zum Marchfeldkanal bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Nahversorger wie Billa und Bipa befinden sich im nahegelegenen Ekazent B7.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung der Immobilie.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Patrick Tiberius Silagi

Mobil.: [+43 699 / 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Patrick Tiberius Silagi

Mobil.: [+43 699 / 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap