

**Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Grünfläche und  
gediegener Ausstattung in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 5797**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



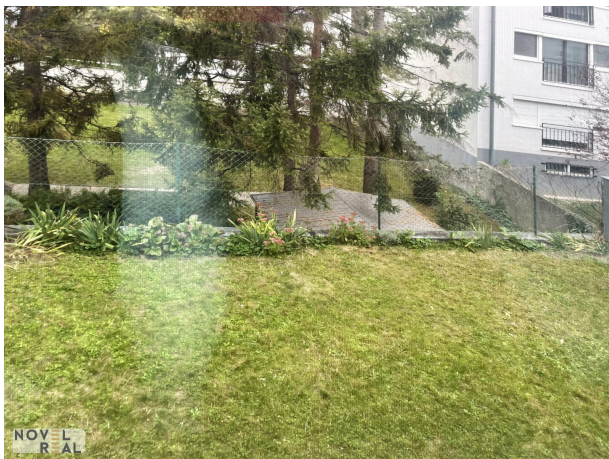
**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien



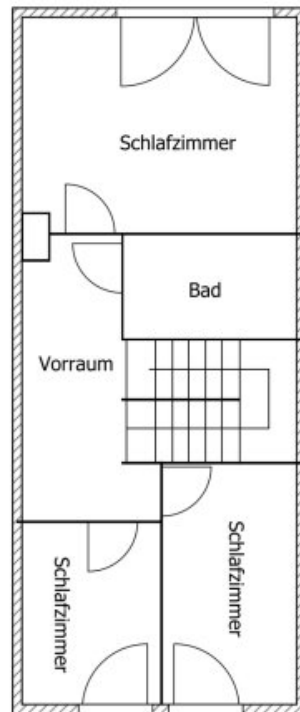








Erdgeschoß



Obergeschoß

Planrisse. Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und hochwertige Wohnung für die ganze Familie? Dann habe ich genau das Richtige für Sie! In einer begehrten Gegend in Floridsdorf befindet sich diese schöne und geräumige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt.

Auf 2 Ebenen in einem gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine großzügige, vollständig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit insgesamt 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und geräumigen Kellerabteil. Garagenplätze im Haus können bei Verfügbarkeit angemietet werden. Lassen Sie sich von dem Charme dieser Wohnung überzeugen und genießen Sie alle Vorzüge, die sie zu bieten hat!

Eine gemeinsam nutzbare Grünfläche direkt vor der Wohnung ermöglicht Entspannung im ruhigen Ambiente. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Wenn es mal schnell gehen soll nutzen Sie den Barbereich in der Küche.

Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Personenaufzug im Haus macht das Erreichen der Wohnung auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern mühelos.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Mit einer Bushaltestelle und einer Straßenbahnhaltstelle in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap