+++ ERSTBEZUG - RUHELAGE - GROSSE TERRASSE - U6 - PARKNÄHE - 3 ZIMMER - KERNSANIERT - GROSSER GEMEINSCHAFTSGARTEN +++

Objektnummer: 402

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.285,71 €
Betriebskosten:	147,44 €
USt.:	20,13 €

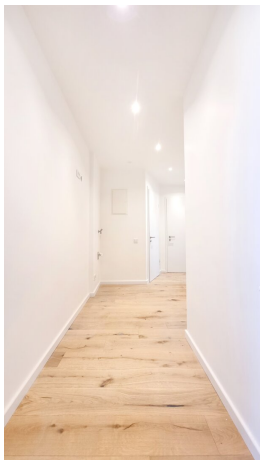
Provisionsangabe:

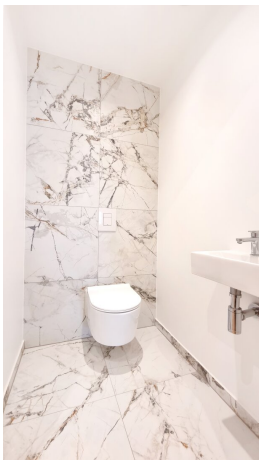
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

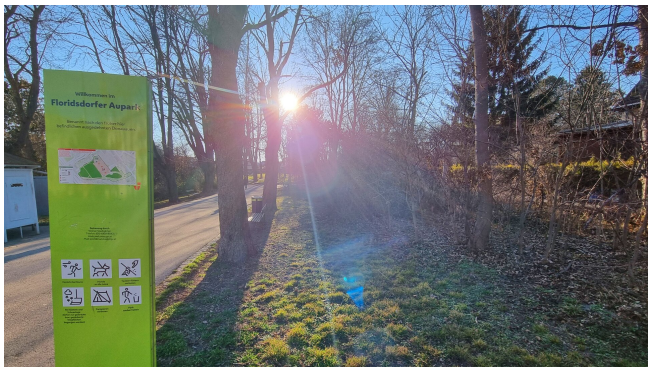
Ihr Ansprechpartner

Alexander Baumgartner

AES Consulting GmbH






Willkommen im
Floridsdorfer Aupark

WESTEN - GARTENSEITIG

OSTEN - SEITENGASSE

WESTEN - GARTENSEITIG

OSTEN - SEITENGASSE

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich!

- **Toplage - Grabmayrgasse / Frömmlgasse**
- 5. OG mit Lift in ruhiger Gasse mit **Fernblick**
- moderner **Erstbezug nach Kernsanierung**
- gepflegtes **Neubau-Haus** nach 1970
- auch als **Anlage** bestens geeignet
- großzügiger, **heller Wohnbereich** mit offener Küche und zwei Fenstern
- Zugang zur gartenseitigen nach **Westen ausgerichteten Terrasse**
- zwei separate **geräumige Schlafzimmer**
- modernes **Designer-Badezimmer** mit **Badewanne**
- separate **Toilette** mit Handwaschbecken

3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca.**70 m²** + Terrasse ca. **7 m² + Parkplatz in Miete möglich**

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

+ **Erstbezug** nach Komplettsanierung

+ **zentrale und ruhige** Lage in Floridsdorf Nähe U6

+ **großer Gemeinschaftsgarten** für diverse Aktivitäten

+ hochwertige **Eichenholzböden** in den Wohnräumen

+ **Designer**-Badezimmer und Toilette

+ **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**

+ Klimaanlage im Wohnbereich sowie innenliegende Jalousien

+ **Hauszentralheizung** (keine Therme in der Wohnung notwendig!)

+ **Glasfaser** Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug-Wohnung** befindet sich **in Gehweite vom Knoten Floridsdorf** – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung. Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die **lebendige Floridsdorfer Hauptstraße** zum Bummeln und Einkaufen, der **geheime Aupark** sowie die **begehrte Donauinsel** - sind bestens **zu Fuß erreichbar.**

Die Wohnung liegt im **5. Liftstock** eines gepflegten Neubauhauses aus den 70-er Jahren – und ist **sehr hell und ruhig**.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist **Ost-West-seitig** ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima. Die **westseitige Terrasse** bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell. Geheizt wird mit **zentraler Hausheizung**.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap