

**++ ERSTBEZUG - GROSSE TERRASSE - U6 - AUPARK - 3  
ZIMMER - KERNSANIERT - RUHIG - GROSSER  
GEMEINSCHAFTSGARTEN ++**



**Objektnummer: 402**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,44 €
<b>USt.:</b>	20,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Baumgartner**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien







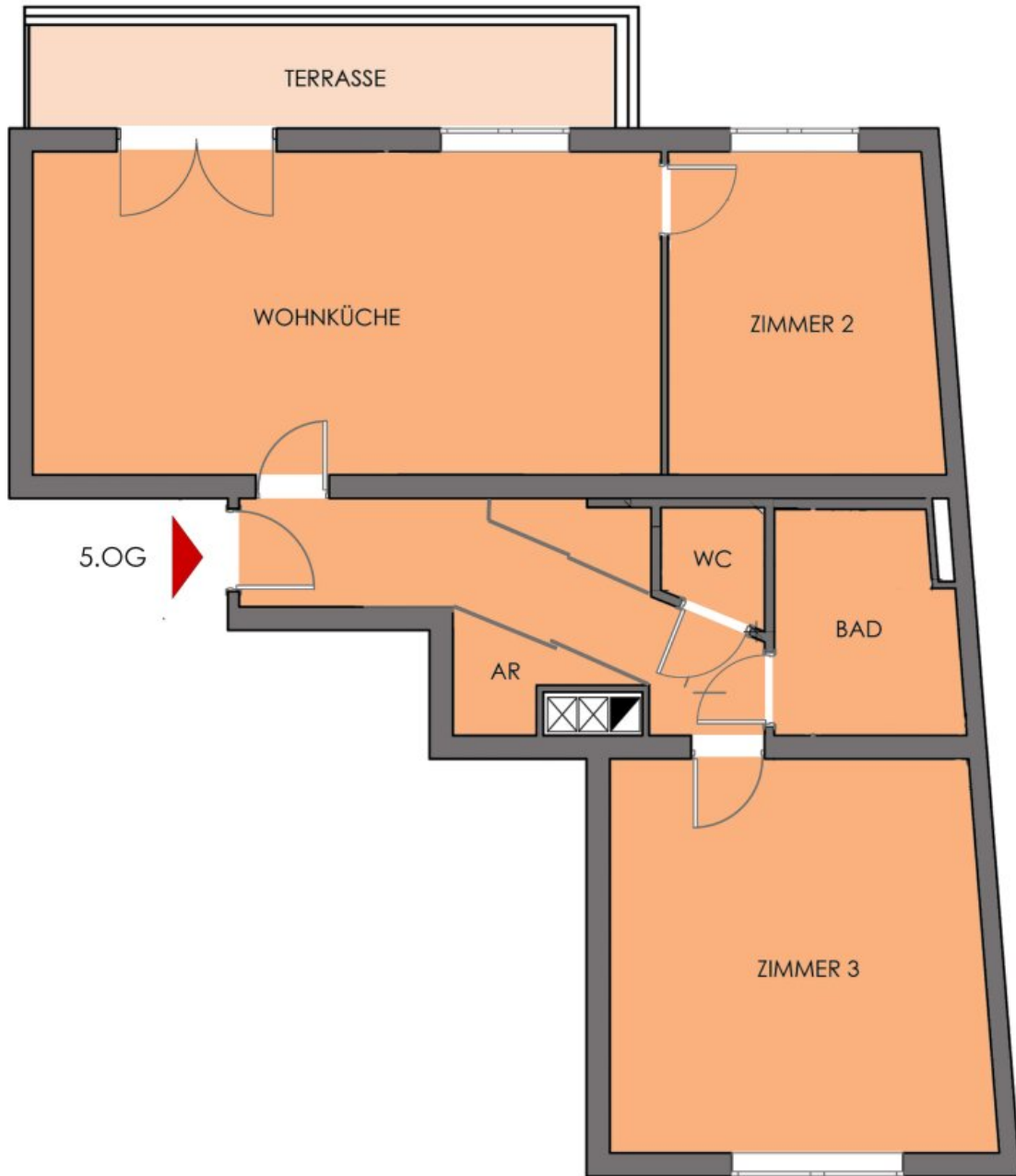








WESTEN - GARTENSEITIG



OSTEN - SEITENGASSE

## Objektbeschreibung

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

- **Toplage - Grabmayrgasse / Frömmelgasse**
- 5. OG mit Lift in ruhiger Gasse mit **Fernblick**
- moderner **Erstbezug nach Kernsanierung**
- gepflegtes **Neubau-Haus** nach 1970
- 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 m<sup>2</sup>** + Terrasse ca. **7 m<sup>2</sup>**

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

+ **Erstbezug** nach Komplettsanierung

- + **zentrale und ruhige** Lage in Floridsdorf
- + **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