

**Sehr hübsche Großwohnung (Familie oder WG) mit 2 verglasten Loggien: 4 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 2 WC, Nähe Schlingermarkt, U6+S-Bahn-Floridsdorf!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7002**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	713,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

27.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits**

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

H 0699 194 604 64

F 0125330339642

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















## Objektbeschreibung

Die sehr großzügige und ruhige Loggia-Wohnung (2 verglaste Loggien) liegt im 2. Stock eines gepflegten Hauses Baujahr ca.1980.

Ausrichtung Süden und Norden. Sehr freundlich. Weiter Blick.

Es gibt 4 Zimmer (davon ist eines ein großer Wohnraum mit einer Küchenzeile. Zusätzlich gibt es eine weitere Küche, 2 verglaste Loggien, 2 Bäder, 2 WCs, 1 Abstellraum und 1 Kellerabteil. Stellplatz beim Haus.

Die Wohnung ist ruhig. Sehr gute Raumaufteilung. Die Räume sind zentral begehbar.

Laminatböden bzw. Fliesen. Großer Kaminofen im Wohnzimmer.

Heizung:Zentralheizung. Derzeit Kosten für die Heizung € 320,88. Wobei es im letzten Jahr eine Rückzahlung von ca. € 350 gab.

Haus: HWB (kWh/m<sup>2</sup>a): 30,6. Klasse B. Das Haus erhielt eine Wärmeschutz-Fassade.

Die Wohnung hatte einen 2. Eingang, der zugebaut wurde. Sie wird bei den Betriebskosten als 2 Wohnungen geführt.

Sie ist in einem sehr guten Zustand. Vor nicht langer Zeit wurde sie modernisiert.

Sehr gute Lage: Nahe Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt) und Brünnerstraße mit bester Infrastruktur. Die Straßenbahnlinien 30 + 31 sind in unmittelbarer Nähe.

Nicht weit zur U6-Floridsdorf und zur Schnellbahn.

Spitz-Nähe. Nähe Autobahn. Die Klinik Floridsdorf ist nicht weit.

Das herrliche Erholungsgebiet Alte Donau erreicht man mit der Straßenbahn in wenigen Minuten.

Eine sehr großzügige und sehr hübsche Wohnung die sich sehr gut für eine Familie, eine WG oder für die Verbindung von Arbeiten und Wohnen eignet.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits 0699/19460464 oder Herrn Gregor Lesniewski 0699/11306746.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.