

**PROVISIONSFREI - GENERALSANIERTE 3 ZIMMER +  
LOGGIA NAHE BAHNHOF FLORIDSDORF**



**Objektnummer: 1693/144**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <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>                   | 72,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 77,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,41                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 128,10 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,42 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

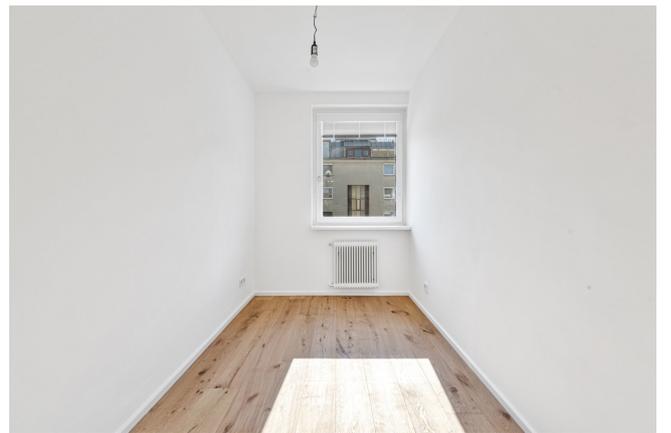


**Clemens Gamlich**

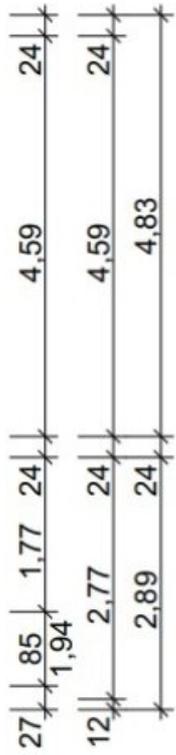
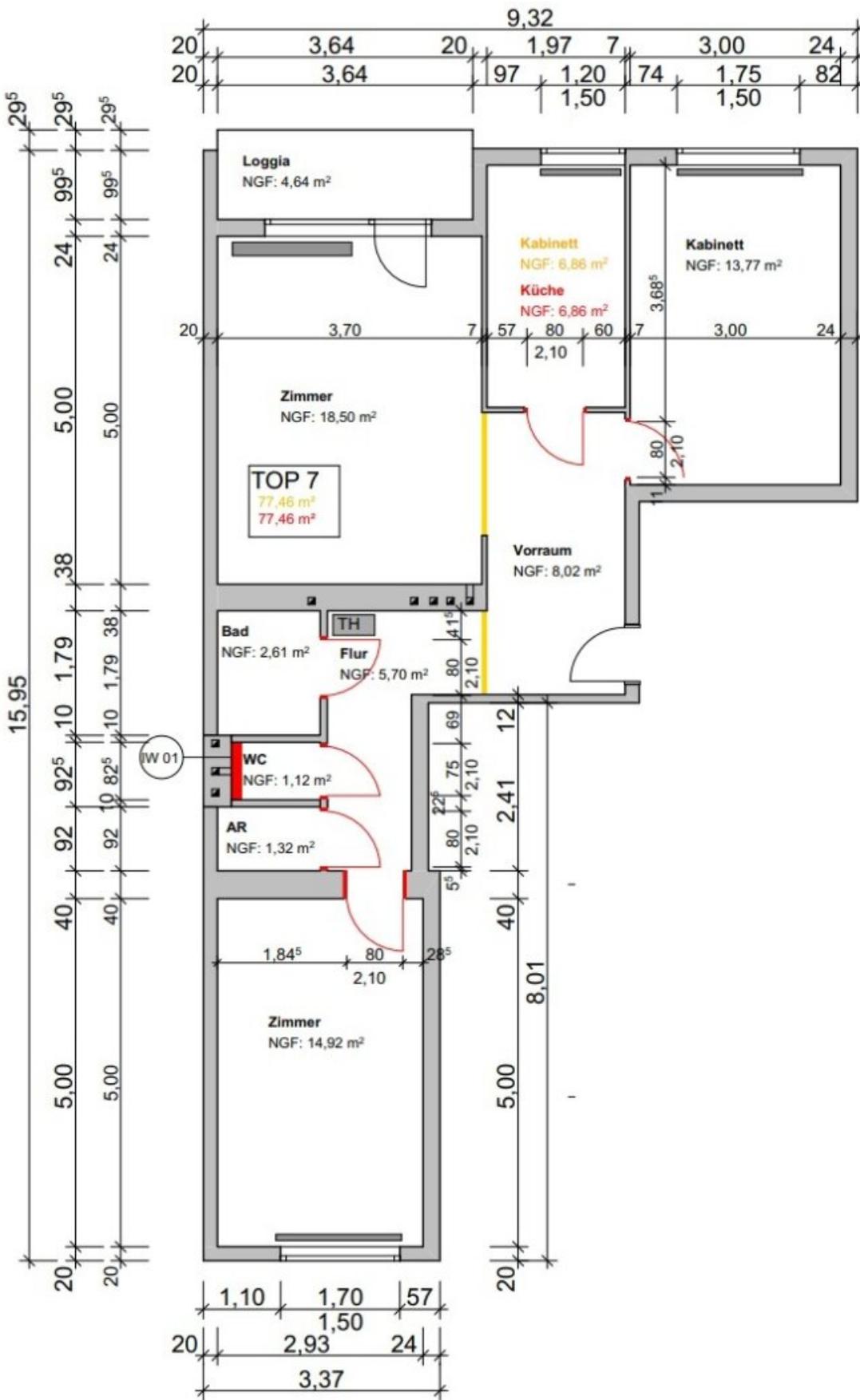
ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

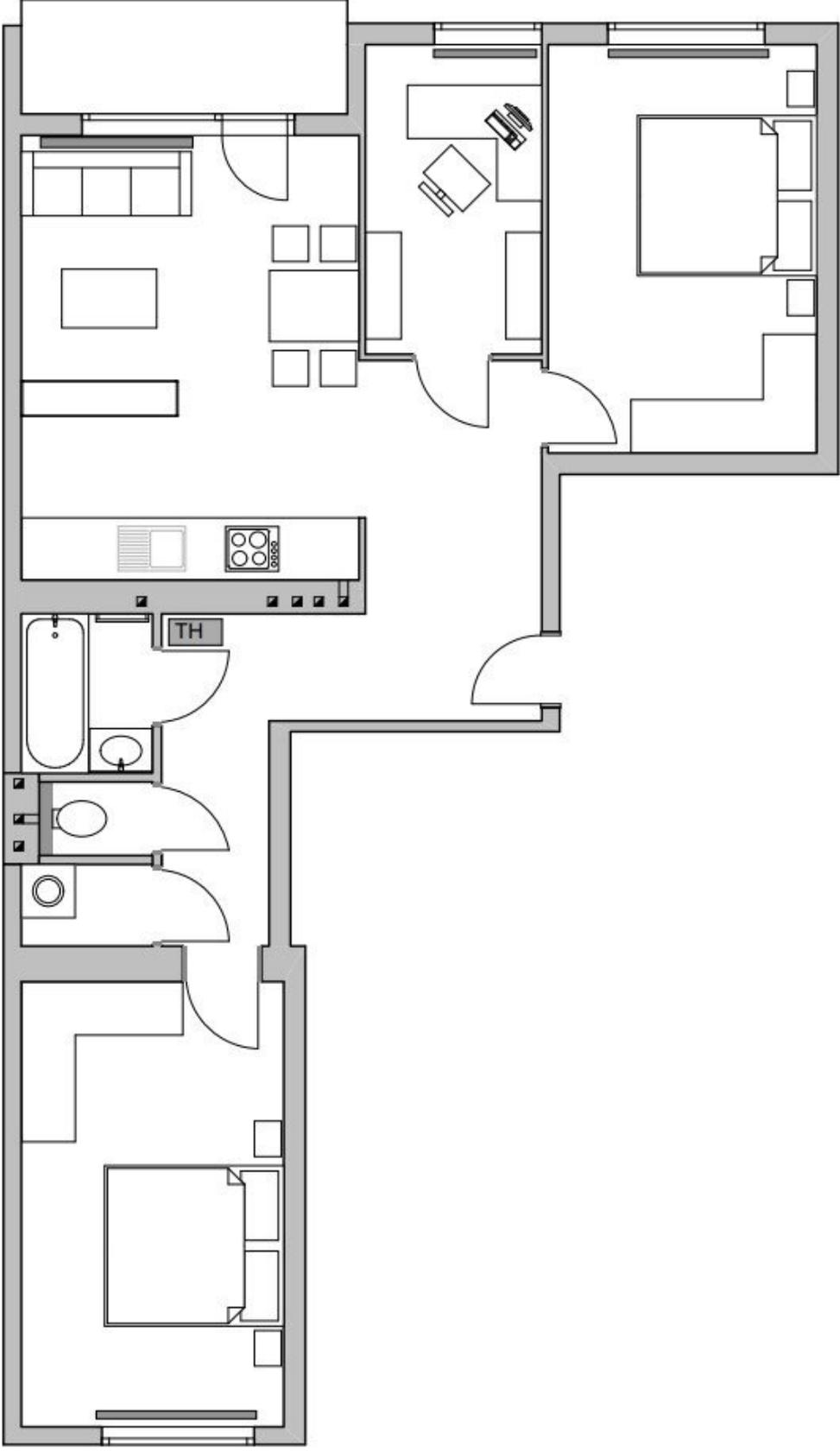












## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 3,5-Zimmer Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** eines **gepflegtem Neubaus aus dem Jahr 1970**. Die Wohnung wurde gerade **komplett generalsaniert** und ist **bezugsfertig**. **Die Wohnung** besticht durch die **professionell ausgeführte Sanierung** und die **perfekte Raumaufteilung** wodurch sie **ideal für Familien und Studenten (WGs) geeignet** ist.

**Die 3,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 77m<sup>2</sup> inkl. Loggia und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Loggia (4,64m<sup>2</sup>)
- 1x Kabinett (Office, Kinderzimmer, begehbare Kleiderschrank)
- 2x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- hochwertiges Eichenparkett
- sanierte Wohnungstüre

- Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche
- moderne Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- neue Armaturen, Waschbecken, Wanne, Hänge-WC
- moderne 3-fach verglaste Fenster
- neue Rohinstallation Elektro inkl. E-Befund
- neue Rohinstallation Sanitär
- Gegensprechanlage

#### **INFO:**

Bei einer **Vermietung** kommt der **FREIE MIETZINS** zur Anwendung.

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 349.000,-**
- monatliche BK inkl. Lift: **EUR 172,23 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 119,13**

- Verwaltung: **EUR 30,40**
  
- **GESAMT: EUR 321,76**
  
- **KEINE PROVISION**

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap