

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



Objektnummer: 1693/144

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,82 m ²
Nutzfläche:	77,46 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	128,10 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

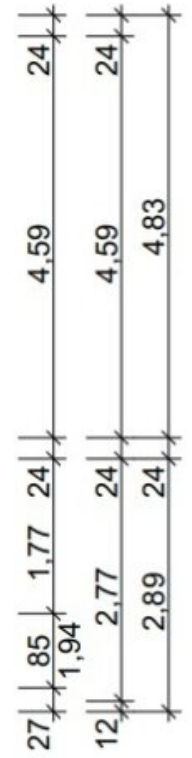
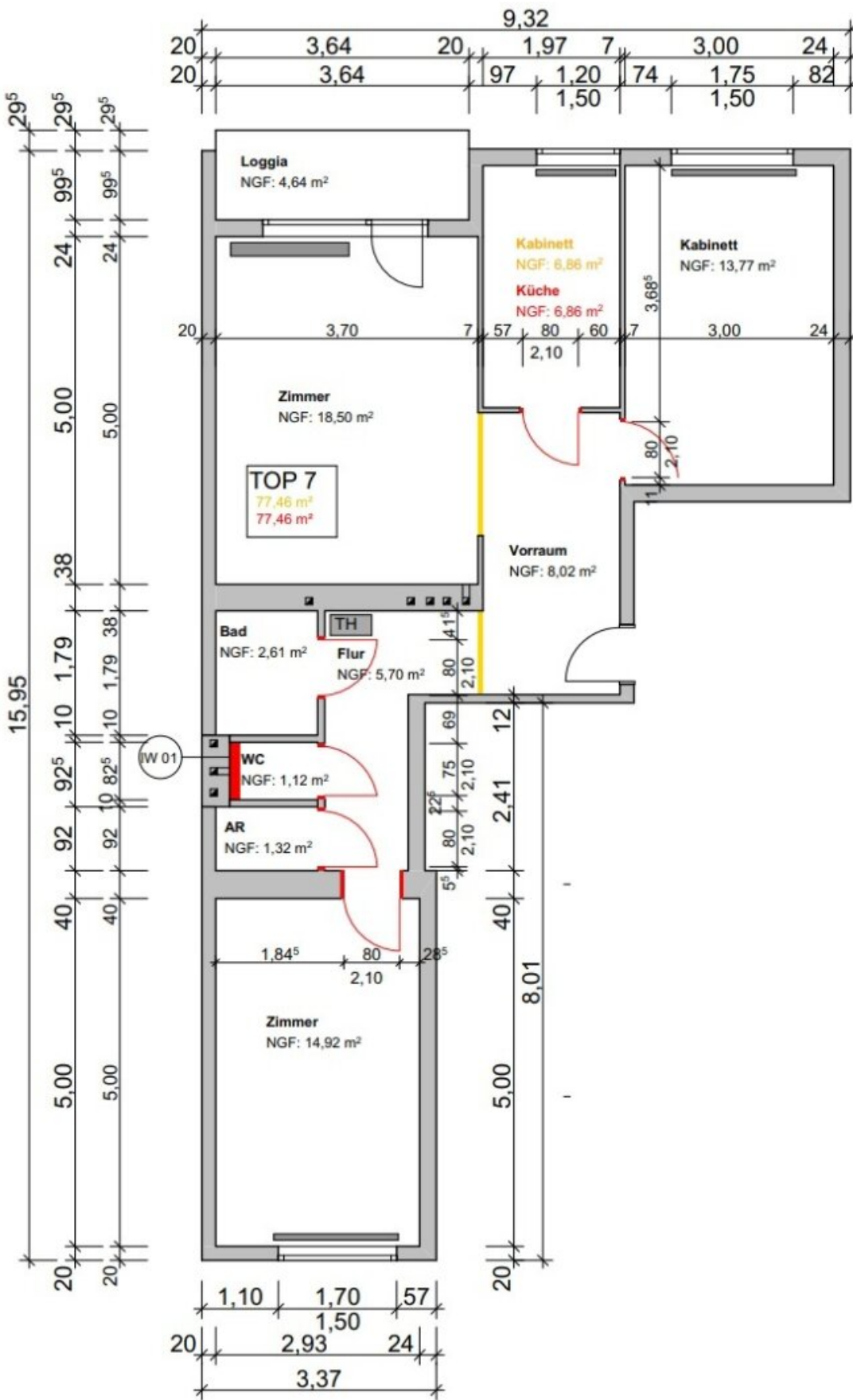
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

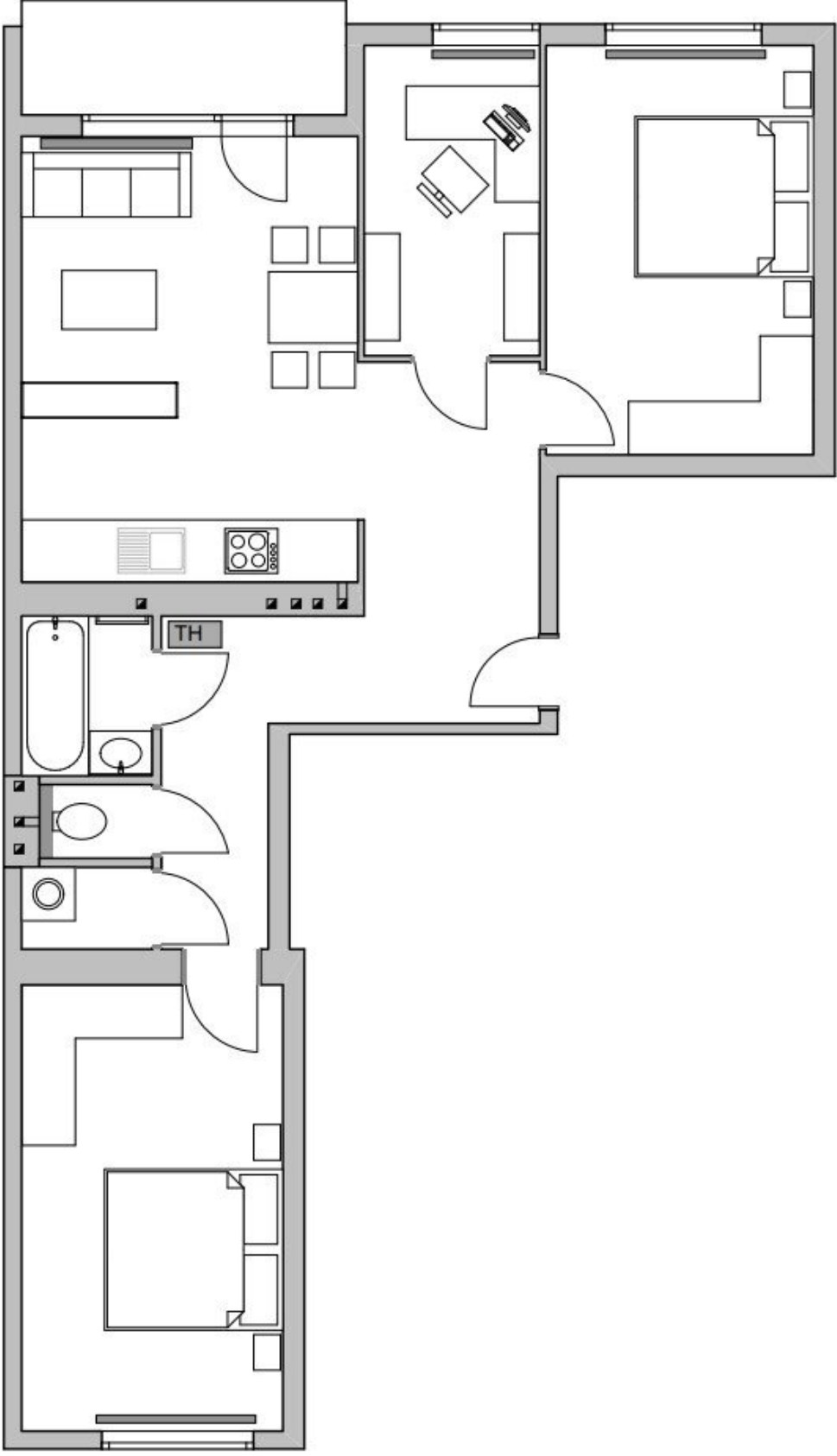












Objektbeschreibung

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. 77m² inkl. Loggia und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Loggia (4,64m²)
- 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.

Weitere Objekte auf: 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