

Charmante Neubauwohnung mit großer Freifläche – Ideal für Singles und Paare



Objektnummer: 310680

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frömmelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	129,86 €
USt.:	18,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

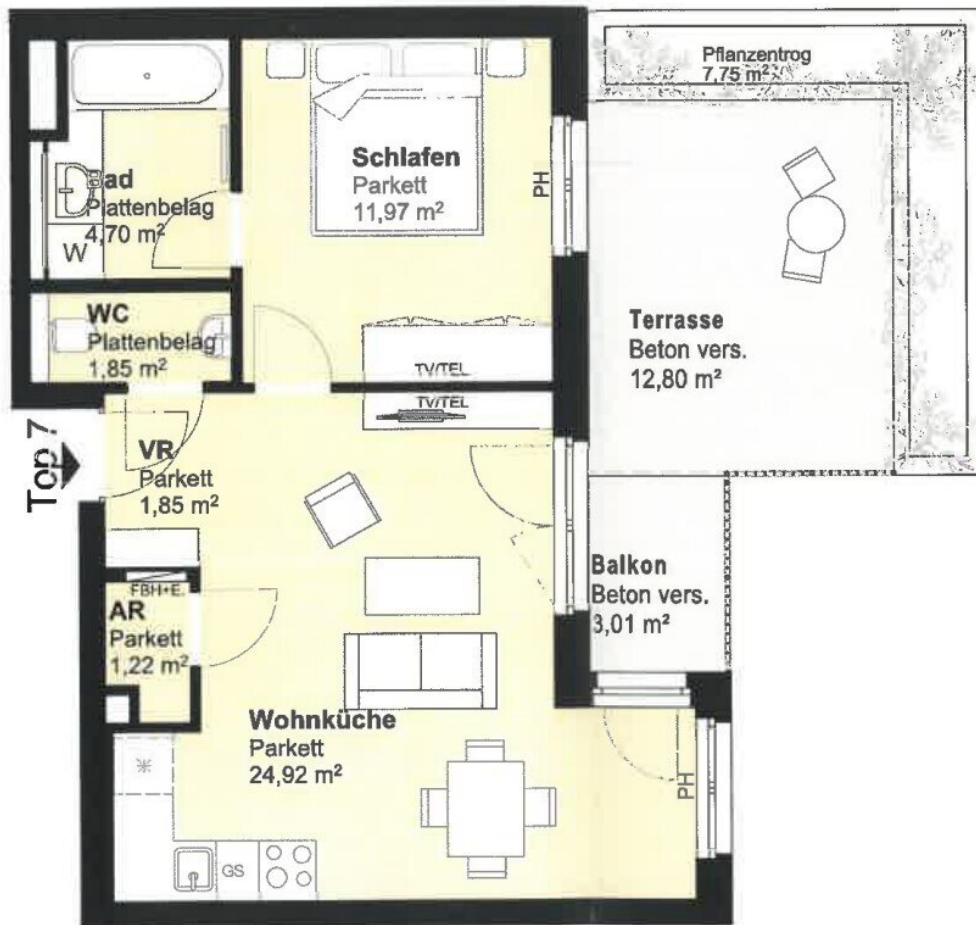


Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH







Objektbeschreibung

Diese moderne und gut durchdachte 2-Zimmer-Wohnung vereint Komfort und eine hervorragende Lage inmitten des 21 Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer/ Esszimmer:** Hell und einladend mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse.
- **Offene Küche:** voll ausgestattete offene Küche – angrenzende praktische Speisekammer.
- **Schlafzimmer:** Ruhiger Rückzugsort mit ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse.
- **Badezimmer:** Geräumig, mit Duschbadewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Terrasse**

Im Rahmen des Kaufvertrags ist der hauseigene Garagen-Autoabstellplatz verbindlich zum Preis von 24.000 € zu erwerben.

Grundriss & Funktionalität

Diese Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines gepflegten und neuwertigen Mehrparteienhauses. Kompakt und durchdacht – das ist das Stichwort. Beim Betreten gelangt

man in einen praktischen Vorraum mit Garderobe und wird direkt in den großzügigen, einladenden Wohnbereich geführt. Dieser vereint Wohn- und Esszimmer, wobei die kompakte Gestaltung eine gemütliche, familiäre Atmosphäre schafft, ohne auf Stauraum oder wichtige Möbelstücke zu verzichten. Die Kochnische, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten, rundet das Raumangebot ab. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Haushalts- bzw. Abstellraum, der auch als Speisekammer genutzt werden kann. Der Wohnbereich ist perfekt geeignet, um gemeinsam zu kochen, zu lachen und Zeit zu verbringen.

Über die großen, hellen Terrassentüren im Wohnzimmer gelangt man auf die großzügige Terrasse. Diese lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, wobei die ruhige, hofseitige Lage für Erholung sorgt. Das Schlafzimmer liegt ebenfalls ruhig zur Hofseite und bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse – ein idealer Rückzugsort. Das Badezimmer, angrenzend an das Schlafzimmer, bietet genügend Privatsphäre und Platz, einen Waschmaschinenanschluss sowie eine Duschbadewanne. Das WC ist separat, was besonders für Gäste praktisch ist.

Insgesamt handelt es sich um eine gut durchdachte, moderne Wohnung mit großzügiger Terrasse, die sich ideal für Paare oder Singles eignet und in einem wunderschönen Neubau mit hohem Wohnkomfort liegt.

Lage & Infrastruktur

Der 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf, bietet eine ideale Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie die U6 und verschiedene Buslinien, sind das Stadtzentrum sowie weitere Bezirke schnell erreichbar. Die Nähe zur Donau und zahlreichen Grünflächen sorgt für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien und Berufspendler.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne

nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap