Tolle zentral begehbare 3-Zimmer-Neubauwohnung in einzigartiger Lage!

20250311_105250

Objektnummer: 141/82294

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	280.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

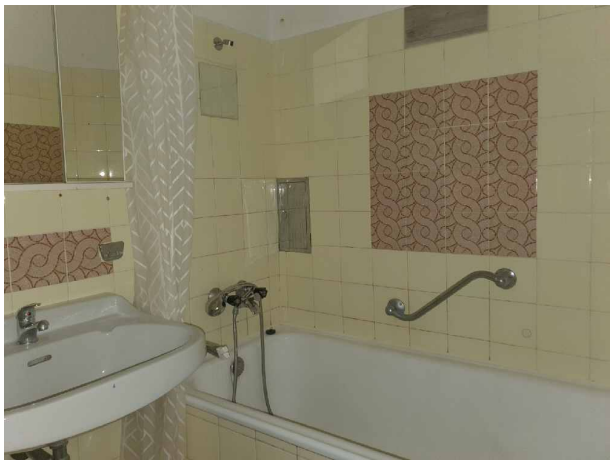
Ihr Ansprechpartner

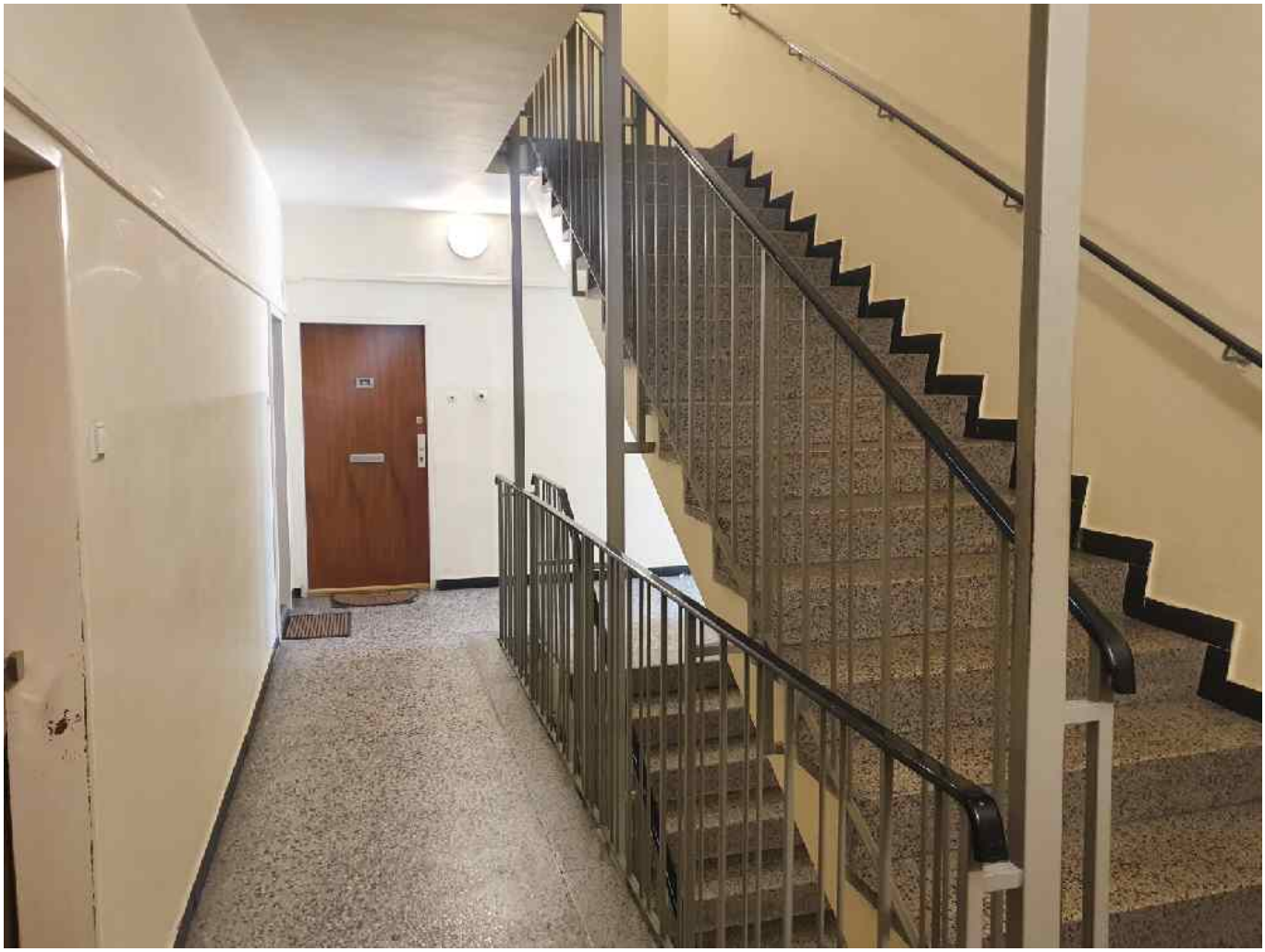
Mose-Haim Yakopow, BA

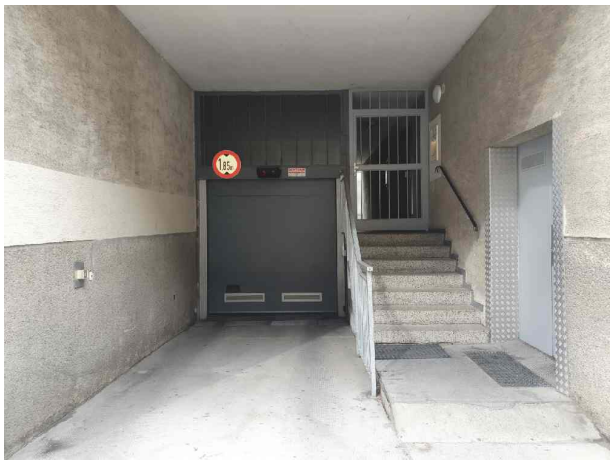
Rustler Immobilientreuhand

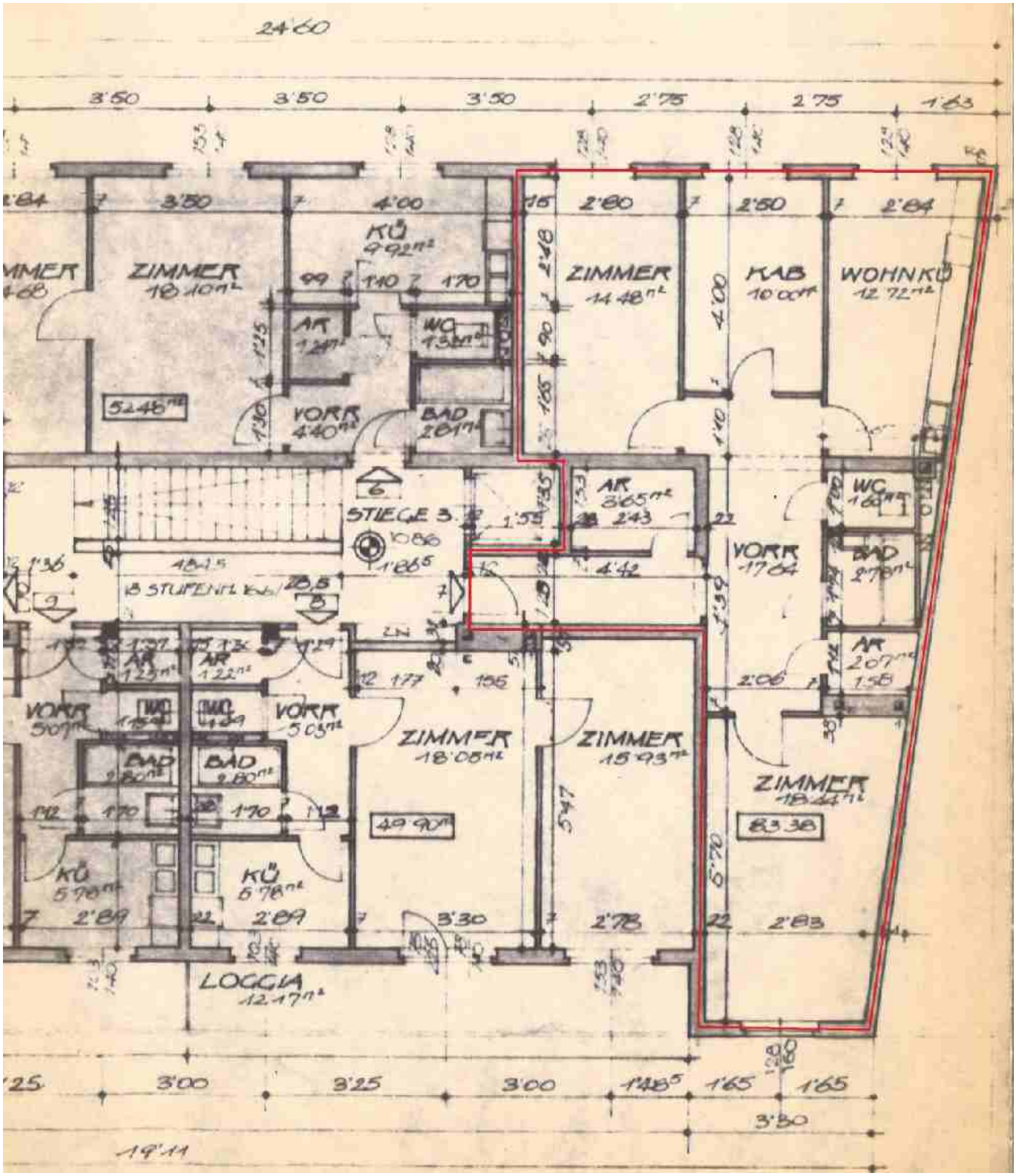
T +43 1 894 97 49 429
H +43 676 834 34 429

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








24'60
3'50
3'50
3'50
2'75
2'75
1'63
ZIMMER
18'10m²
KÜ
9'92m²
ZIMMER
14'48m²
KAB
10'00m²
WOHNKÜ
12'72m²
AR
1'24m²
WC
1'38m²
VORR
4'40m²
BAD
2'81m²
STIEGE 3.
AR
3'65m²
WC
VORR
17'64
BAD
2'78m²
AR
2'07m²
AR
1'23m²
AR
1'22m²
VORR
5'07m²
VORR
5'03m²
ZIMMER
18'08m²
ZIMMER
15'93m²
ZIMMER
18'44m²
BAD
2'80m²
BAD
2'80m²
49'90m²
83'38
KÜ
5'78m²
KÜ
5'78m²
LOGGIA
12'17m²
3'00
3'25
3'00
1'65
1'65
3'50
19'11

Objektbeschreibung

Diese charmante **Eigentumswohnung** befindet sich in **einem Neubau im 21. Wiener Gemeindebezirk** und bietet auf **rund 83 m² Wohnfläche** ausreichend Platz.
Sie ist **zentral begehbar** und umfasst drei geräumige Zimmer, eine eingebaute Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, zwei Abstellräume sowie einen großzügigen Vorraum.

Die Küche und zwei Schlafzimmer sind südöstlich **zum großen, grünen Innenhof ausgerichtet**, der eine angenehme Atmosphäre bietet. Ein weiteres Zimmer liegt nordwestlich.

Die Wohnung ist **teilmöbliert** und befindet sich im **1.Liftstock** eines gepflegten Neubaus.
Zusätzlich stehen ein Fahrradabstellraum sowie ein Kellerabteil zur Verfügung.
Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.
Stand Jänner 2025 beträgt der Rücklagenfond € 311.000,--.

Monatliche Kosten brutto:
Betriebskosten: € 244,55
BK Aufzug: € 35,63
BK Warmwasser: € 66,55
BH Heizung: € 164,48
Rücklagen: € 91,12
Abfertigung HB: € 3,69

Die **Lage** zeichnet sich durch eine **ruhige**, aber dennoch **gut angebundene Umgebung** aus. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Floridsdorfer Bahnhofs und der Brünner Straße, wodurch eine **hervorragende Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel wie die U6-Bahn, Buslinien 28A, 29A, 33A, 34A, Straßenbahnlinien 25 und 26 sowie Schnellbahnen gegeben ist. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants und Freizeitangebote. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Umfeld macht diese Wohnung besonders interessant für Menschen, die urbanes Leben und gleichzeitig Erholung suchen.

Kaufpreis: € 280.000,--
Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.