Ruhig - Sonnig - Stadtnah | Ihr neues Zuhause mit Garten wartet!

Objektnummer: 1983

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenzersdorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,57 m²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	75,51 m²
Keller:	5,29 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.078,53 €
Betriebskosten:	204,46 €
USt.:	20,45 €

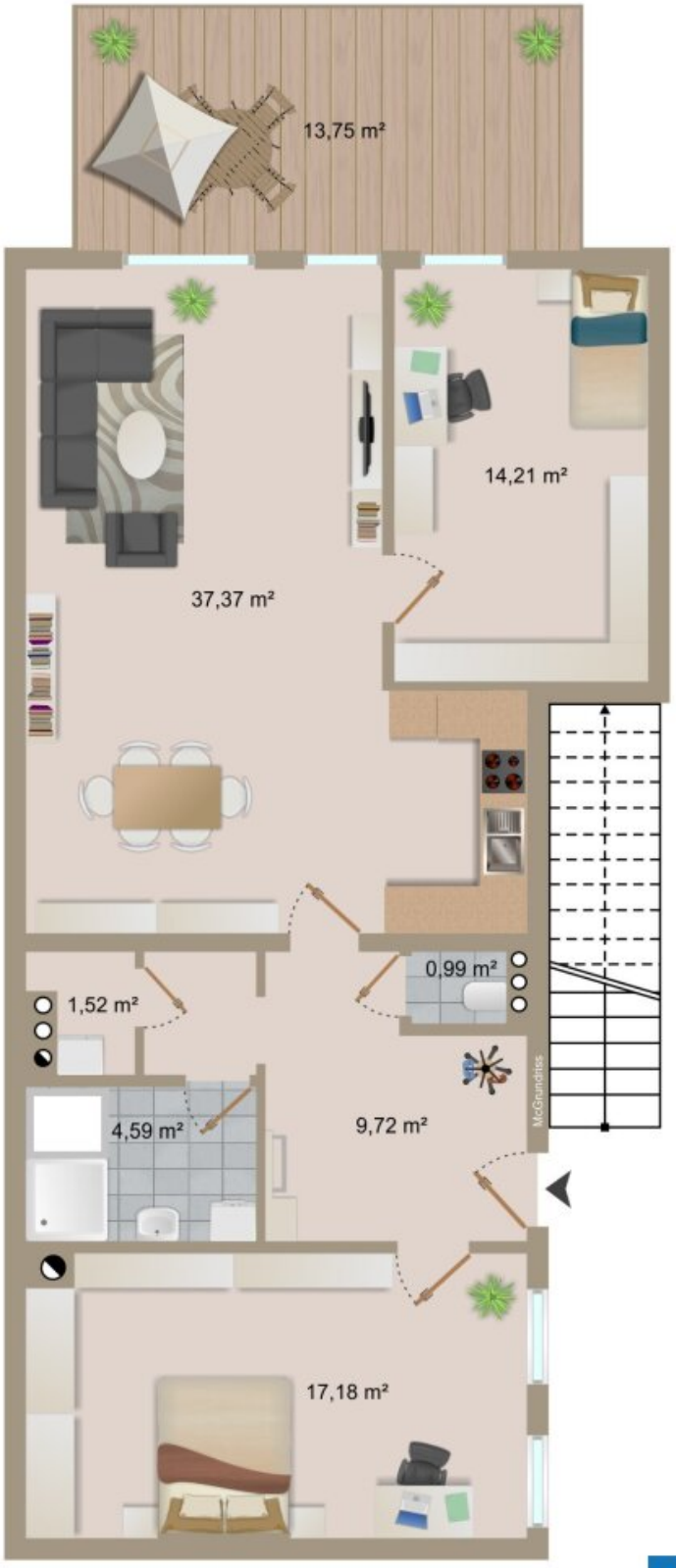
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH


13,75 m²
14,21 m²
37,37 m²
0,99 m²
1,52 m²
4,59 m²
9,72 m²
17,18 m²

Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten – Stadtnah und im Grünen

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche** und **sonniger Südterrasse** liegt in einem gepflegten Haus mit nur acht Parteien – ideal für kleine Familien oder alle, die sich einen Garten wünschen.

Die rund **75 m² große Gartenfläche** schafft Raum für Spiel, Erholung oder eigenes Gemüse – ein echtes Plus für alle, die Natur direkt vor der Tür schätzen. Innen sorgen gepflegte Parkettböden für ein warmes Wohngefühl. Die Küche ist kompakt, aber funktional und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet – bereit für den Familienalltag oder gemütliche Kochabende.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gastherme, die auch für Warmwasser sorgt – effizient und zuverlässig.

Inmitten der Heurigengegend von Strebersdorf genießen Sie grüne Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, das Einkaufszentrum Center 21 liegt ganz in der Nähe.

Ein **großes Kellerabteil** mit Strom, ein **Fahrradraum** sowie optional **anmietbare Tiefgaragenplätze** runden das Angebot ab.

Ein Ort zum Ankommen – ruhig, grün und gut erreichbar.

DAS SCHLÜSSELBRETT

- 3 Zimmer
- WFL.: ca. 86 m²
- Terrasse, Garten
- Grosses Kellerabteil
- Dusche mit Sitzmöglichkeit

- Tiefgaragenplatz zur Anmietung

- Kunststoff-Fenster mit Innenjalousien

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m

Universität <750m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap