



#0001008229

Gemütliche Familienwohnung mit 4 Zimmern unweit Floridsdorfer Spitz

1210 Wien



Kaufpreis: 429.000,00 €
Wohnfläche: 99,19 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner
Immobilientreuhänder (Makler)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
wolfgang.wagner@riv.at
+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines sehr gepflegten Hauses aus dem Baujahr 1992 mit insgesamt nur 9 Wohnungen.

Man betritt sie über einen großzügigen, zentralen Vorraum, von dem aus das große Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, das WC, ein Abstellraum und zwei Schlafzimmer sowie die Küche und das Wohnzimmer zugänglich sind.

Die Küche ist sehr geschmackvoll und mit Markengeräten außergewöhnlich hochwertig ausgestattet:

Vom Wohnzimmer aus sind ein weiteres Zimmer sowie ein Wintergarten zugänglich, der sehr viel Licht in die beiden Räume bringt.

Ein großes Kellerabteil rundet das Angebot ab, ein Garagenplatz (Stapelparker obere Ebene) könnte angemietet werden

Eine Wohnung für Menschen die das Besondere suchen!

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1992
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 99 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	27.12.2022
Gültig bis	26.12.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	79,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,11
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	429.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	122,64 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	97,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	31,26 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	250,90 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	429.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet ca. 5 Gehminuten vom Floridsdorfer Spitz entfernt.

Somit sind alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Gastronomielokale in geringer Entfernung vorhanden.

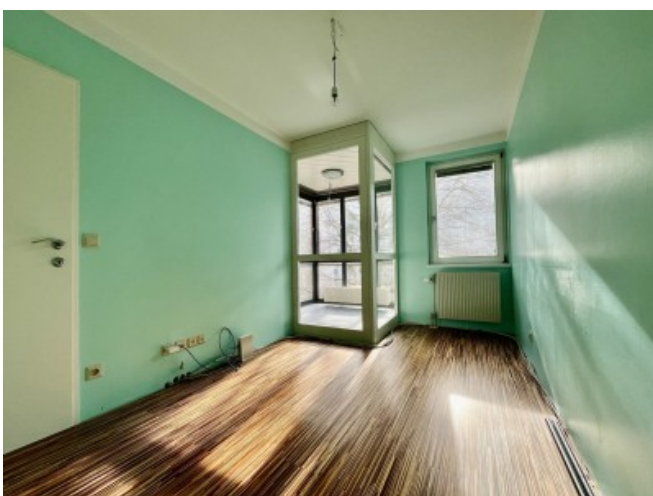
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen, am Bahnhof Floridsdorf stehen diverse Straßenbahn- und Buslinien, die Anbindung an regionale Bahnlinien sowie die U 6 zur Verfügung.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch über Brünner- und Pragerstraße in das übergeordnete Straßennetz, die Floridsdorfer Brücke mit Zufahrt zur A 22 ist somit auch in wenigen Minuten erreichbar.

Weitere Details entnehmen Sie bitte dem Standortexpose.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

[Standortexposé 1210 Wien, Pilzgasse](#)

