



#0001008229

Gemütliche Familienwohnung mit 4 Zimmern unweit Floridsdorfer Spitz

1210 Wien



Purchase price: 429.000,00 €

Living Area: 99,19 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1992
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

AREAS

Living Area	ca. 99 sqm
Loggia Area	ca. 5 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	27.12.2022
Valid until	26.12.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	79,60
HWB Class	 C
fGEE Value	2,11
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	3
Balconies	1

FEATURES

Area	Dwelling Area	Condition	Good condition
Age	New Building	Floor	Flagstone, Parquet
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Bathtub



Kitchen

Kitchenette





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	429.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	122,64 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	97,00 € incl. VAT
--------------	-------------------

Other Costs	31,26 € incl. VAT
-------------	-------------------

TOTAL

Total Running Costs	250,90 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	429.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundrissplan_001](#)

[Standortexposé 1210 Wien, Pilzgasse](#)

