

## 2 ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON NÄHE KLINIK FLORIDSDORF



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/70986**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	164.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,66 €
<b>USt.:</b>	21,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.904,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60





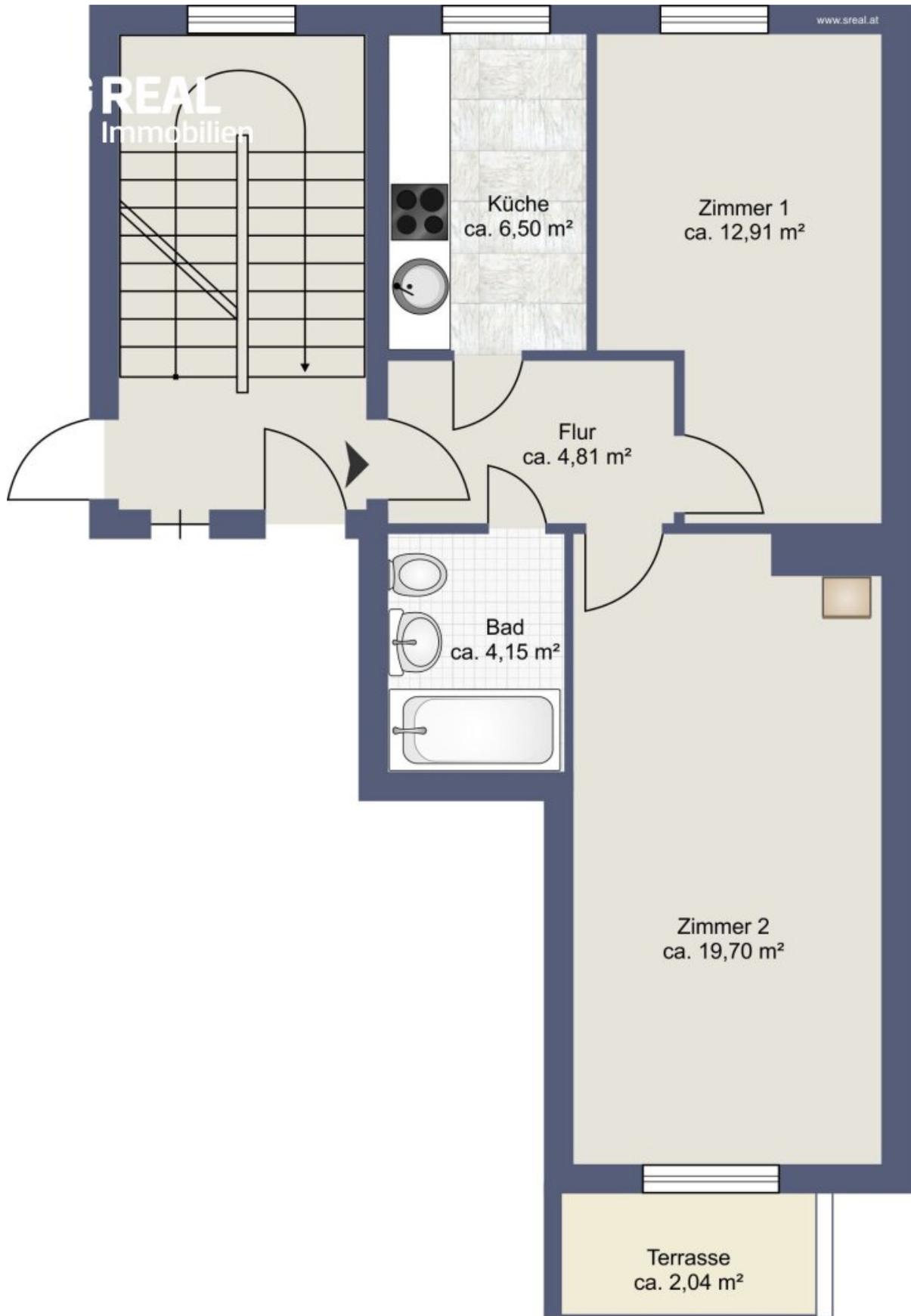




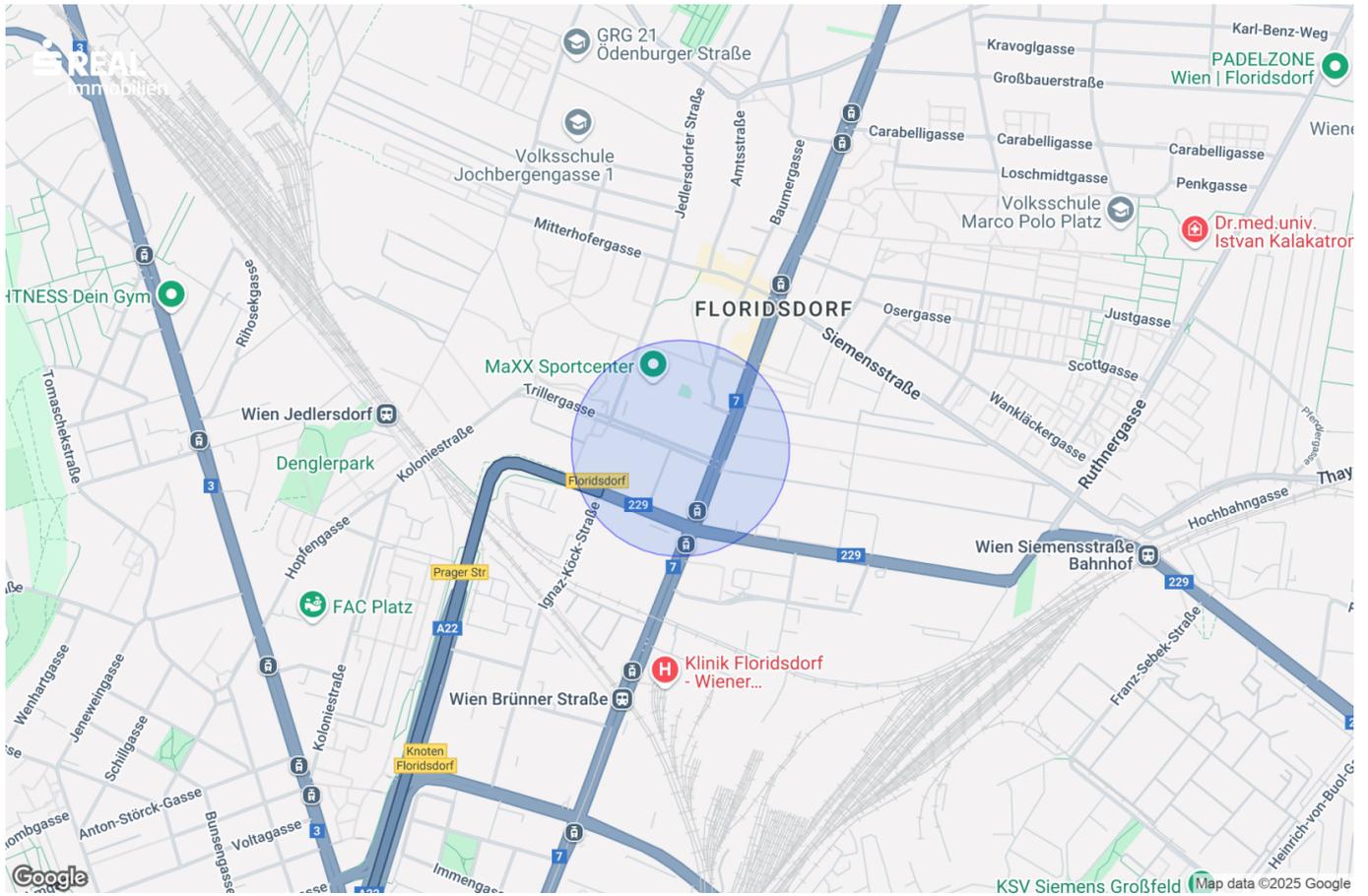








Skizze



## Objektbeschreibung

Das ca. 1966 erbaute Wohnhaus, befindet sich in der Brünner Straße, in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur.

Die helle und freundliche ca. 48 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Liftstock und ist straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet. Die Küche und das Schlafzimmer zeigen in den begrünten und ruhigen Innenhof. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer und der Balkon sind eben straßenseitig ausgerichtet.

Vom zentralen Vorraum aus, sind die Zimmer und alle Nebenräume einzeln begehbar.

Die Einbauküche verfügt über die notwendigen Geräte und ist voll funktionsfähig. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einem WC ausgestattet.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106083?accessKey=6728>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Die Beheizung der Wohnung übernimmt die Gasetagenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro-Nachtspeicher. Ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden.

Eine Straßenbahn-Haltestelle der Linie 30 ist direkt vor der Haustüre, Richtung Floridsdorfer Bahnhof und der U6. Das neue Floridsdorfer Krankenhaus ist nur ca. 400 Meter entfernt.

Das Haus wurde im Jahr 2016 thermosaniert (neue Fassade und neue Schallschutz-Fenster). Für diese Sanierung besteht noch ein offener Darlehensstand von ca. € 4.000,- anteilmäßig für diese Wohnung.

Das Darlehen wird mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung bzw. der Reparaturrücklage zurückbezahlt. Die Rückzahlung endet im Jahr 2031.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap