

**Zentral begehbarer 3-Zimmer-Wohnung im Neubau –
Ruhelage & viel Potenzial! Grünblick!**



20250311_105523

Objektnummer: 141/82294

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Mose-Haim Yakopow, BA

Rustler Immobilien treuhand

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.















RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Diese charmante **Eigentumswohnung** befindet sich in **einem Neubau im 21. Wiener Gemeindebezirk** und bietet auf **rund 83,5 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: € 279.999,--** Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!