

**Wohnen an der oberen Alten Donau! 2,5-Zimmer-Wohnung
mit Loggia & Balkon - auch als WG geeignet**



Vorzimmer Ansicht 1

Objektnummer: 2848_1540

Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchhoffgasse 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	ca. 1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,17 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



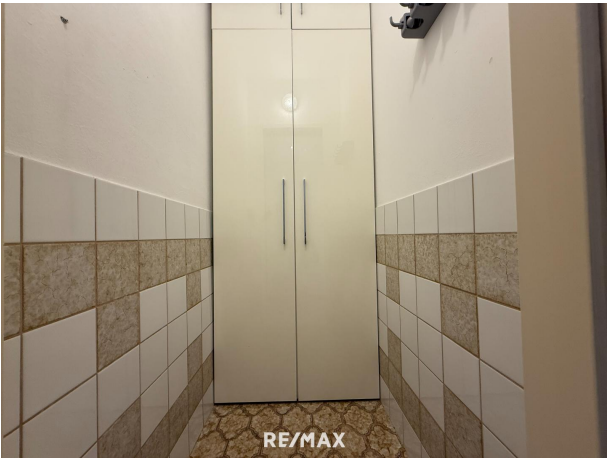
Antonela Turic

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.
Brünner Straße 13
1210 Wien











Objektbeschreibung

In absoluter Traumlage, direkt an der Oberen Alten Donau, gelangt diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in der Kirchhoffgasse 1, 1210 Wien, zum Verkauf. Ein Paradies für Erholungssuchende, Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob ein entspannter Spaziergang nach der Arbeit, ein Sprung ins kühle Nass beim Strandbad Angelibad oder gemütliche Sommerabende mit Freunden oder Familie im beliebten Strandgasthaus Birner – all das finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof Floridsdorf mit Anschluss an U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar – ideal für Pendler und Stadtmenschen!

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 67,17 m² und bietet eine praktische Raumaufteilung. Sie besteht aus zwei großzügigen Zimmern sowie einem separaten Esszimmer. Die voll ausgestattete Küche befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat zugänglich. Ein hochwertiger Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die Freiflächen: Die Wohnung verfügt über einen Balkon, wobei ein Teil davon überdacht ist und somit als Loggia genutzt werden kann – perfekt, um frische Luft und Sonne zu genießen. Der Zustand der Wohnung ist sehr gut, sie ist sofort beziehbar und erfordert keine Renovierungsarbeiten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für Anleger, denn dank ihrer Aufteilung ist sie hervorragend als WG nutzbar und kann zu einem angemessenen Mietzins gut vermietet werden. Sie bietet somit sowohl hohe Lebensqualität als auch solides Investmentpotenzial.

Die weiterführenden Unterlagen zum Eigentumsobjekt (Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Energieausweis, GB-Auszug, Vorschreibung der Betriebskosten, Jahresabrechnung, usw.) stehen auf den Plattformen zum Download zur Verfügung.

Kaufpreis: € 275.000,-

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach den neuesten Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.