

**" ++ Helle Familienwohnung mit Blick ins Grüne ++ "**



01. Eigentumswohnung 1210 Wien

**Objektnummer: 1626\_27664**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1923
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 676/301 06 02







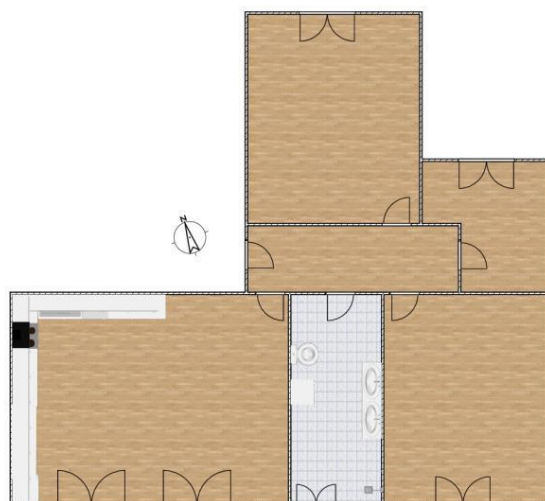












WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !





## Objektbeschreibung

### "++ Helle Familienwohnung mit Blick ins Grüne ++"

Diese helle und großzügige Wohnung wartet ab sofort in sehr gutem Zustand im 2. Stock (kein Lift) eines gepflegten und sehr frei stehenden Altbaus in der Leopoldauer Straße 83 auf ihre(n) neuen Eigentümer.

Sämtliche Räume sind bequem über den Vorraum erreichbar, wodurch die Wohnung auch ideal als WG genutzt werden kann. Es gibt ein großes Wohnzimmer mit offener, moderner Küche (Richtung Süden zur Leopoldauer Straße) inklusive sämtlicher Geräte, alles in Top-Zustand! Weiters stehen drei weitere Wohnräume zur Verfügung, zwei davon sind zur gegenüberliegenden Seite ausgerichtet mit Aussicht ins Grüne; hier gibt es nur weitläufige Gärten und keine Straße. Zudem gibt es ein sehr großes Badezimmer/WC (mit Waschmaschinenanschluß). Ein eigenes großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Ausstattung.

Die Anbindung ist hier optimal: Die Stationen der Buslinien 28A und 29A befinden sich direkt vor der Haustür. Der Lokalbahnhof Floridsdorf (U-Bahn Linie U6, Schnellbahn Linien S1, S2, S3, S4, S7 sowie zahlreiche Autobus- und Straßenbahnlinien) ist somit in wenigen Minuten zu erreichen, im Zentrum Wiens ist man von hier in ca. 25 Minuten. Die Alte Donau sowie das Erholungsgebiet Donauinsel sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung zu Fuß erreichbar. Eine umfassende Umgebungsanalyse steht zur Verfügung.

**Richtpreis: € 410.000,--\*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 82.000,--/monatlich € 1.640,--

**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 89.0  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.48  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa

mtenergieeffi  
zienz: