

**2-Zimmer-Whg. nahe Floridsdorfer Spitz inkl.  
Zinshaus-Anteil**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1619\_7907**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	249.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



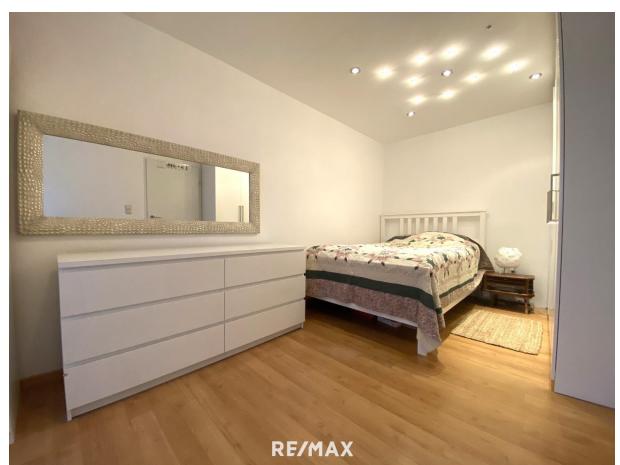
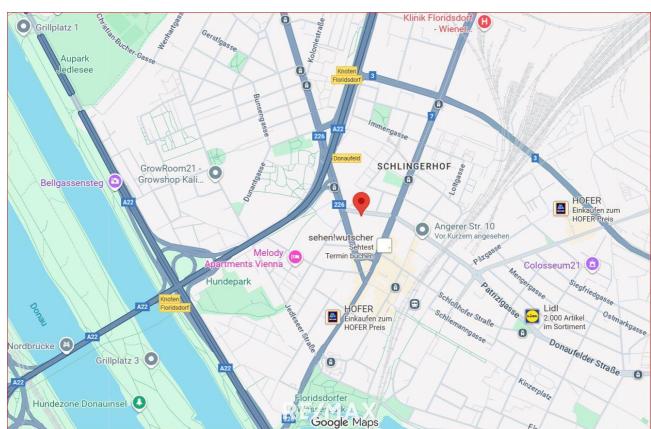
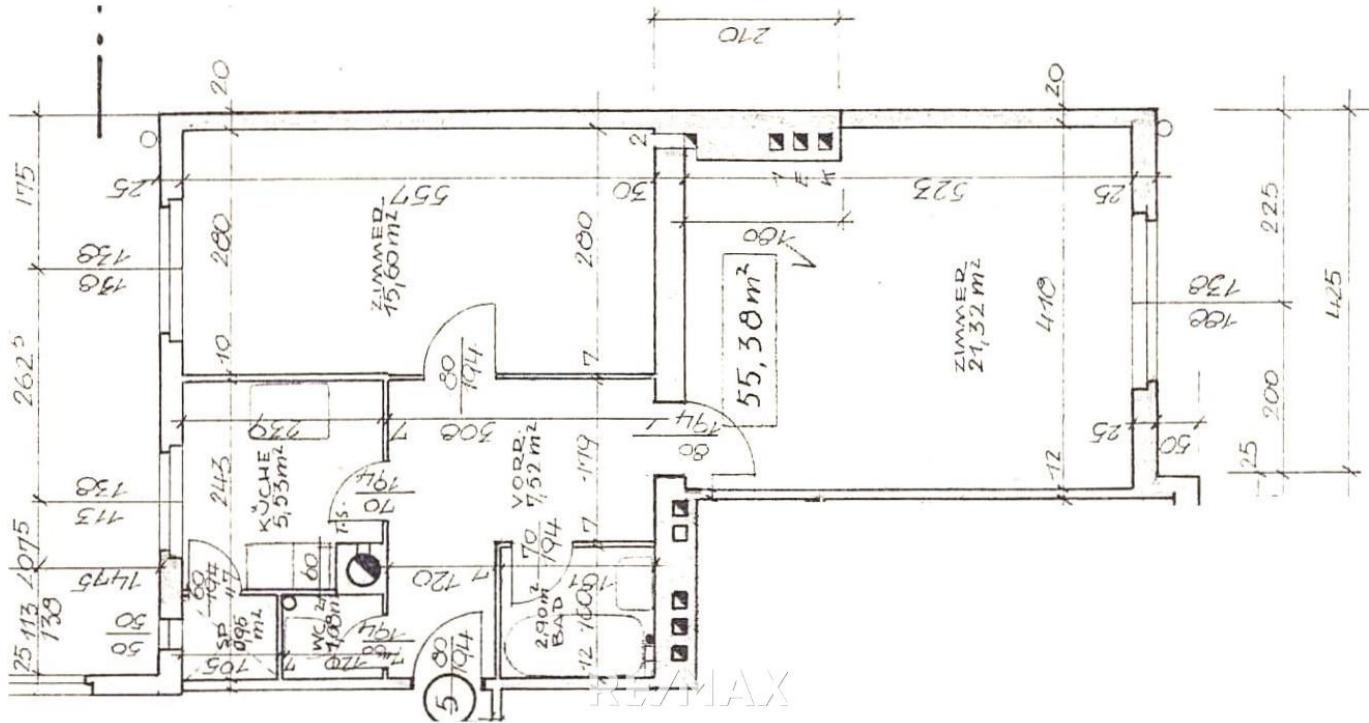
**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

**ACHTUNG, besondere Gelegenheit: Sie erwerben hier eine ganz normale Eigentumswohnung und ZUSÄTZLICH einen Zinshausanteil vom Hofgebäude**

**Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbar 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock in unmittelbarer Nähe vom Floridsdorfer Spitz und nahe U6- und S-Bahnhof Floridsdorf.**

Mit dem Kauf der Wohnung erwerben Sie darüber hinaus auch einen Zinshaus-Anteil am hinteren Gebäudetrakt, der nicht parifiziert ist und im gemeinsamen Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft steht.

Die Einnahmen aus der Vermietung der im hinteren Gebäudetrakt befindlichen Wohnungen werden der Wohnungseigentümergemeinschaft gutgeschrieben.

Aus dem zentralen Vorraum gelangen Sie in das ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das ca. 16 m<sup>2</sup> große, hofseitige Schlafzimmer, die hofseitige Küche mit Abstellraum/Speis sowie das Bad und das separate WC.

## Highlights

- alle Räume zentral begehbar
- 2. Liftstock
- Küche mit Fenster
- zusätzlich zur Wohnung erwerben Sie auch einen Zinshausanteil mit Potenzial

## Lage-Highlights

- Top-Infrastruktur dank Nähe zu Floridsdorfer Spitz, Bahnhof Floridsdorf/Franz-Jonas-Platz, Floridsdorfer Markt, SCN/Shopping Center Nord, Brünner Straße, Klinik Floridsdorf
- umfassende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten dank Nähe zu Floridsdorfer Aupark und Wasserpark, Alte Donau und Donauinsel
- gute Anbindung an das Radverkehrsnetz
- Nord-Brücke schnell erreichbar

## Monats-Vorschreibung

Rep.-Rücklage EUR 63,69  
Betriebskosten EUR 133,75  
Liftkosten EUR 31,06

**Gesamtvorschreibung EUR 228,72** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 104,5  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D

ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.95  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergi  
effizienz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**