

Wien, Floridsdorf – Wien

# Ruhelage mit Grünblick

CODE DU BIEN: 20253447013



PRIX D'ACHAT: 354.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 20253447013              |
| Surface habitable      | ca. 68,82 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                        |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 2017                     |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Prix d'achat                 | 354.000 EUR           |
| Type                         | Etage                 |
| Commission pour le locataire | 3% zuzüglich 20% USt. |
| État de la propriété         | Bon état              |
| Technique de construction    | massif                |
| Aménagement                  | Balcon                |

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 29.05.2026           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique     |
| Consommation d'énergie                                   | 84.16 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement énergétique                                   | B                          |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2017                       |

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



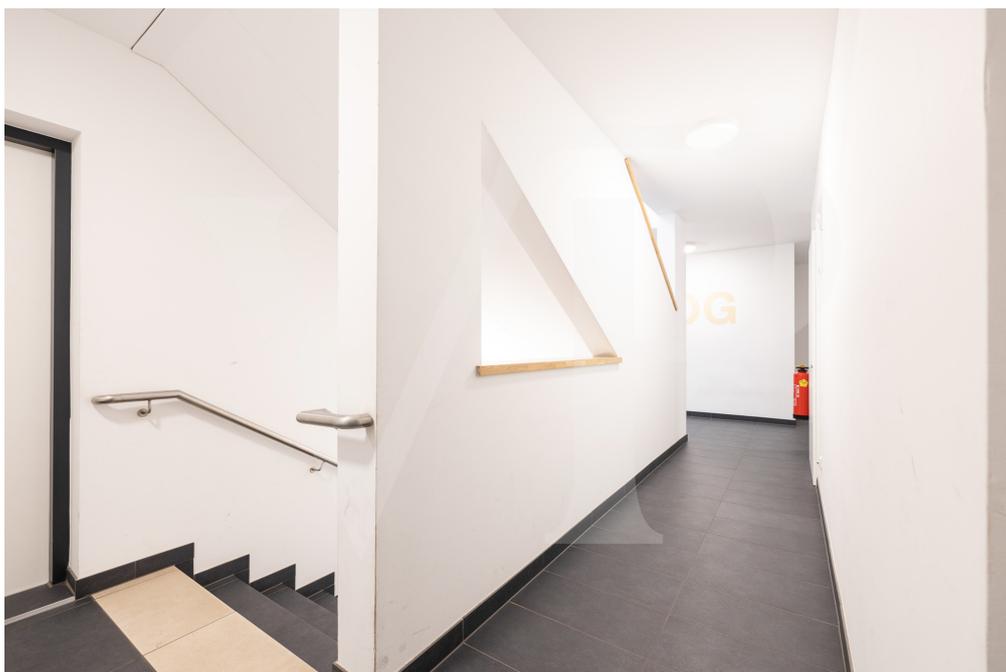
CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Une première impression

Diese Wohnung besticht durch eine wohldurchdachte Raumaufteilung in absoluter Ruhelage inmitten einer herrlichen Grünoase.

Im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf, am Rande der Stadt, ist eine Wohnhausanlage mit freifinanzierten Wohnungen errichtet worden. Die gegenständliche 3-Zimmer Eigentumswohnung in der Größe von 68,62m<sup>2</sup> zuzüglich 8,69m<sup>2</sup> Balkon befindet sich im 1. Liftstock eines 2018 errichteten Wohnhauses. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, ebenso wie die Fahrradabstellplätze und die Kinderwagenabstellräume. Die Zimmer sind zentral begehbar. Die Wohnung verfügt ebenso über einen Tiefgaragenstellplatz der im Kaufpreis inkludiert ist!

In der Außenanlage im Hofbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz und ein Kinderspielplatz in den weitläufigen Allgemeinbereichen. Im Haustechnikraum im Kellergeschoss ist zur Deckung des Wärmebedarfs eine gasbefeuerte Brennwert-Heizzentrale in Kombination mit einer Solaranlage installiert. Die Solaranlage auf dem Dach wird zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung herangezogen. Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnungsbereich eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung verlegt. Ein Heizungszähler ist jeder Wohnung zugeordnet.

Aufteilung der Betriebskosten brutto wie folgt:  
Wohnung € 203,36 + Garage € 37,40

Aufteilung der Wohnung:  
Vorraum, Badezimmer mit Wanne, WC, Abstellraum, Schlafzimmer 1 (13,36m<sup>2</sup>),  
Schlafzimmer 2 (10,53m<sup>2</sup>), Wohnküche (22,69m<sup>2</sup>), Balkon (8,69m<sup>2</sup>), Kellerabteil (3,17m<sup>2</sup>)

HINWEIS: Für Unternehmer ist der Ausweis der Umsatzsteuer denkbar!

**CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## Tout sur l'emplacement

Von der Innenstadt ist die Wohnung öffentlich mit der U1 oder der Schnellbahn bzw. dem Autobus 32A gut erreichbar. Die Liegenschaft liegt nur wenige Gehminuten von der Bushaltestelle "Alissen" der Linie 32A entfernt. Die U-Bahn Haltestelle "Leopoldau" der Linie U1 ist mittels der Buslinie 32A in etwa 10 Fahrminuten erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß bzw. mit dem PKW erreichbar.

CODE DU BIEN: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)