





## **Ruhige 2 Zimmer Wohnung mit extra Küche Totale Ruhelage!!! - alle Fenster in den Innenhof Nähe BHF Floridsdorf**

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>10</sup><sub>04</sub> 3723/2161


Objektnr.

 ca. 1964

Baujahr

 52 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine zentral begehbare 2 Zimmer Wohnung im 1. Liftstock in einer totalen Ruhelage!  
Gute Öffentliche Verkehrsanbindung!

Die Wohnhausanlage bietet im Innenhof bei Verfügbarkeit Garagenboxen und Abstellplätze zu mieten, die über die Hausverwaltung über eine Warteliste angemietet werden kann.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1. Stock

Aufzug / Lift: Ja, vorhanden

Heizungsart: Gasetagenheizung (Gaskombitherme)

Kellerabteil: Ja, vorhanden ca. 2 m<sup>2</sup>

### Aufteilung:

- zentral begehbare Vorzimmer ca. 4,85 m<sup>2</sup>

- extra Küche mit Fenster ca. 6,52 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 1,16 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer ca. 23,29 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer ca. 12,16 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 2,31 m<sup>2</sup>

- WC ca. 1,19 m<sup>2</sup>

Der Grundriss der Wohnung ist funktional, alle Räume sind zentral begehbar. Durch die Raumaufteilung ist sie perfekt für Pärchen oder Singles geeignet. Bad und WC sind getrennt, ein Abstellraum bietet ausreichend Platz für die weniger wichtigen Dinge des Haushalts.

### Infrastruktur & Lage:

BHF Floridsdorf - 2 Straßenbahnstationen entfernt

S Bahn BHF Floridsdorf - 2 Straßenbahnstationen entfernt

Straßenbahn - Linie 26 ca. 120m entfernt

Autobus Linien 36A & 36B ca. 38m entfernt

Shopping-Center-Nord SCN

Klinik Floridsdorf

Franz Polly Park

Hans-Smital-Park

Schule in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Fitness Studio sowie Apotheken & Ärzte alles in unmittelbare Umgebung.

Kaufpreis: 239.000,-

Betriebskosten: ca. 247,- Brutto (inkl. Lift, RR und Steuer)

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.at

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td132.1 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td2.74/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdE/td

td/td

td/td  
/tr  
/table

## Flächen

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Wohnfläche       | <b>52 m<sup>2</sup></b> |
| Kellerfläche     | <b>2 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer insgesamt | <b>2</b>                |
| Badezimmer       | <b>1</b>                |
| Separate WCs     | <b>1</b>                |
| Etage            | <b>1</b>                |

## Zustand & Erschließung

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Baujahr | <b>ca. 1964</b>          |
| Zustand | <b>gepflegt</b>          |
| Keller  | <b>voll unterkellert</b> |

## Sonstiges

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Immobilie ist verfügbar ab | <b>nach Kaufvertrag</b> |
|----------------------------|-------------------------|

## Ausstattung

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Heizungsart | <b>Etagenheizung</b> |
| Befuerung   | <b>Gas</b>           |

✓ Personenaufzug

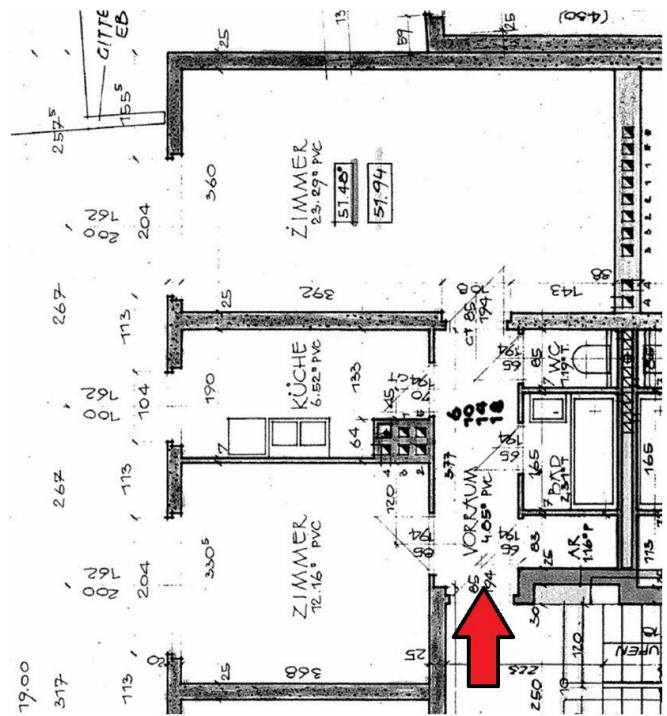
## Preise

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Kaufpreis       | <b>239.000 €</b> |
| Käuferprovision | <b>3.00 %</b>    |
| MwSt.-Satz      | <b>20 %</b>      |

## Energieausweis

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Energieausweis-Art  | <b>Bedarf</b>                       |
| HWB-Wert            | <b>132,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| HWB-Klasse          | <b>D</b>                            |
| fGEE-Wert           | <b>2,74</b>                         |
| fGEE-Klasse         | <b>E</b>                            |
| Primärenergieträger | <b>Gas</b>                          |

## Impressionen









## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**