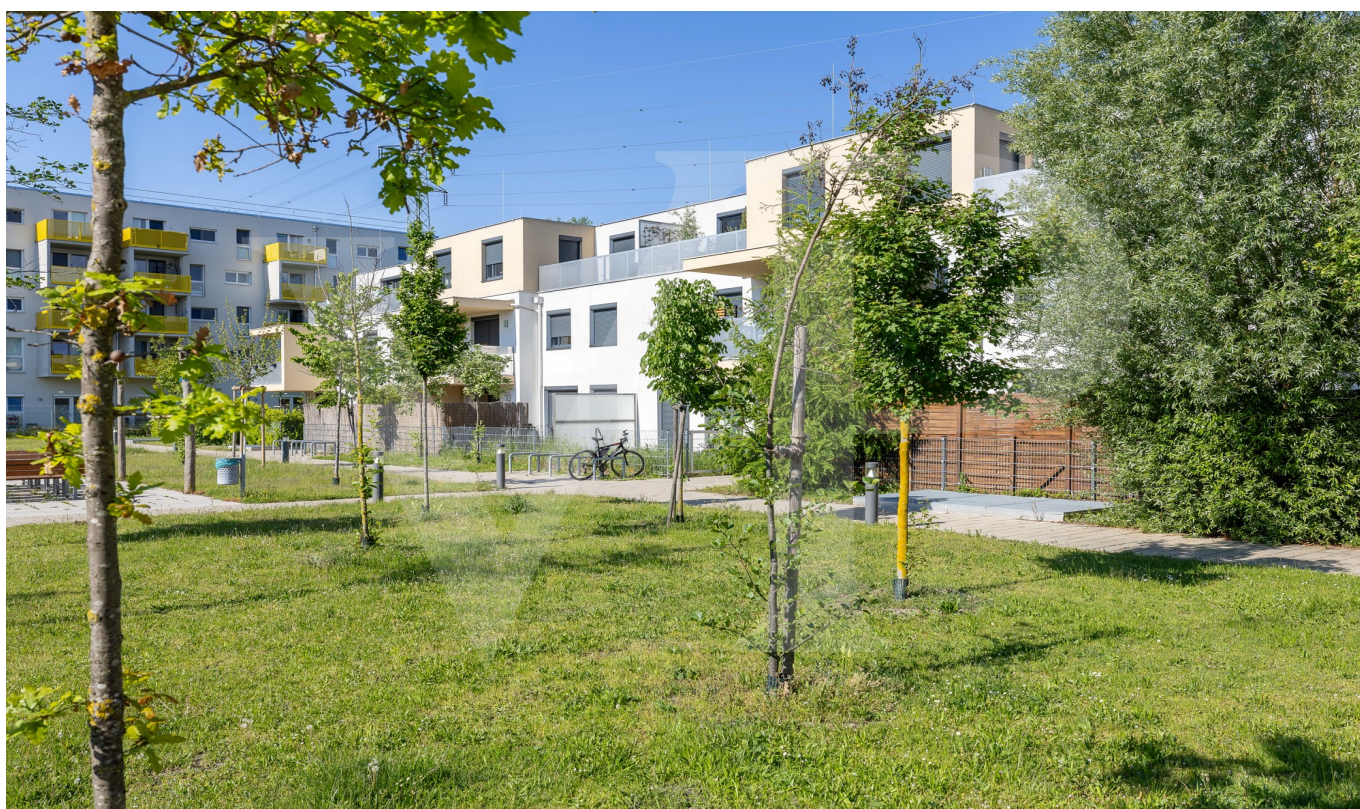


Wien, Floridsdorf – Wien

# Ruhelage mit Grünblick

*CODICE OGGETTO: 20253447013*



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 20253447013              |
| Superficie netta    | ca. 68,82 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2017                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 369.000 EUR           |
| Appartamento           | Piano                 |
| Compenso di mediazione | 3% zuzüglich 20% USt. |
| Stato dell'immobile    | Curato                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio             |
| Caratteristiche        | Balcone               |

CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.05.2026    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 84.16 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                |

CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



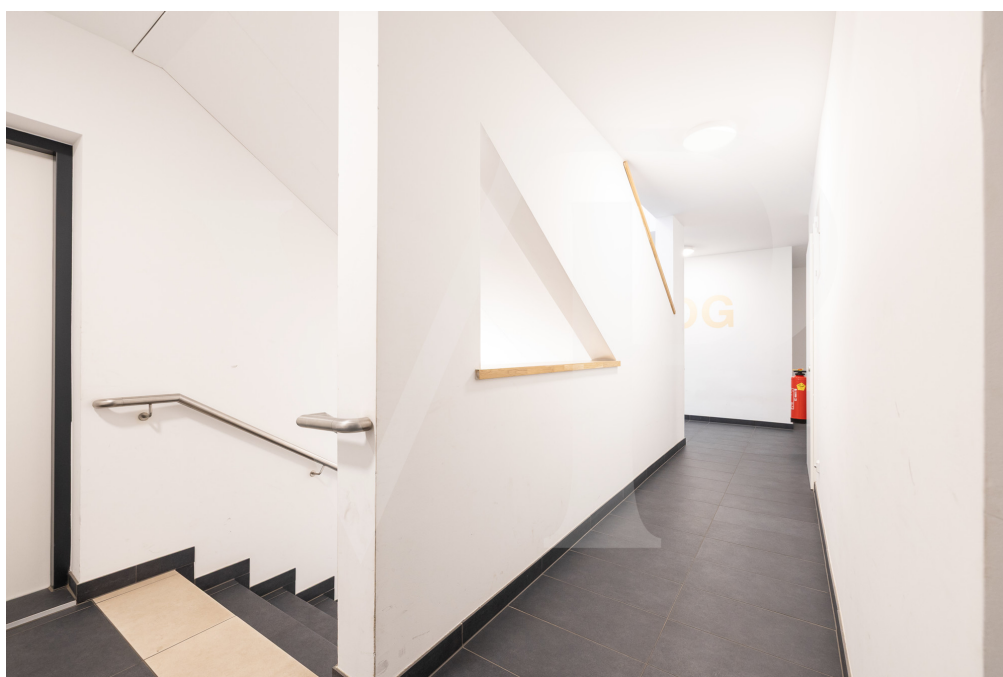
**CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## Una prima impressione

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 Kleinkinderspielfeld und ein Kinderspielfeld 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!

**CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 20253447013 - 1210 Wien, Floridsdorf – Wien**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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