

## Nahe Spitz - Sie suchen eine gute aufgeteilte 3 Zimmerwohnung und eine gute Anlage!

1210 Wien, Österreich

Nähe: Floridsdorf/Spitz



**Eckdaten Objektnummer 4461**

**Wohnfläche:** ca. 65,38 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 4 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1968

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 1. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 3

**Bad:** 1

**WC:** 1

### Ihr Ansprechpartner:



Raschad Elfar

**Mobil:** +43 699 18 82 85 33

**Telefon:** +431 997 16 34

**Fax:** +431 997 16 34 1

**E-Mail:** office@lion-estate.at

## Detailbeschreibung

Wenn Sie Wert auf eine gute aufgeteilte Wohnung und ein gutes Investment legen, wird Ihnen diese freundliche Wohnung gefallen!

### Highlights der Liegenschaft:

- gut angelegte Wohnung in guter Wohngegend
- Optimale Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz aufgrund der Nähe zum Autobus und Straßenbahn
- nachhaltige Wertsteigerung aufgrund der Nähe zur U-Bahn und Autobahnanbindung
- Küche inkl. sämtlicher Geräte
- WG geeignet – da alle Zimmer zentral begehbar sind
- ideal für Anleger - keine Mietzinsbeschränkung

Es handelt sich bei diesem Objekt um eine im Jahr 1968 errichtete Dreizimmerwohnung in guter Lage fünf Gehminuten entfernt von der U-Bahn-Station „Floridsdorf“.

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock und ist ostwestseitig ausgerichtet. Vom Vorraum gelangen Sie in die gepflegte Küche (9,39m<sup>2</sup>) mit Möglichkeit für zukünftigen Essbereich, drei gute nutzbare Zimmer mit je ca. 13,55m<sup>2</sup>, ca. 9,47m<sup>2</sup> und ca. 18,17m<sup>2</sup>, Bad mit verglaster Dusche und separates WC. Der Zustand der Wohnung ist in Ordnung, lediglich die Wände neu auszumalen und den Boden einheitlich auszutauschen wäre empfehlenswert. Das Badezimmer, Vorraum, Küche und WC sind mit Fliesen und alle anderen Zimmer mit Parkettböden oder Linoleum ausgestattet.

Die Wohnung ist zentral begehbar und beinhaltet selbstverständlich einen Kellerabteil (ca. 4m<sup>2</sup>).

### Auch für Familien optimal geeignet:

- Kindergruppe Hundert-Morgen-Wald, Pilzgasse 34, 1210 Wien
- Volksschule Mengergasse, Mengergasse 33, 1210 Wien
- Städtischer Kindergarten und Hort, Mengergasse 35, 1210 Wien
- Vienna Business School HAK / HAS Floridsdorf, Franklinstrasse 24, 1210 Wien
- Volksschule II Priessnitzgasse, Prießnitzgasse, 1210 Wien
- BG, BRG und HAK, Franklinstraße 21, 1210 Wien
- SR Donauefeld, Nordmannngasse 24, 1210 Wien
- Sportanlage KSV Siemens, Heinrich-von-Buol-Gasse 3, 1210 Wien
- Joseph-Samuel-Park, 1210 Wien
- Floridsdorfer Hallenbad, Freytaggasse 11, 1210 Wien

### Infrastruktur:

Mit dem Autobus 29A gelangt man in Kürze zur S-Bahn-Station Floridsdorf bzw. mit Linie 28A in ca. 13 Fahrminuten zur Großfeldsiedlung – mit der Straßenbahnlinie 25 - zum Donauzentrum benötigen Sie ca. 10 Minuten. Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine Eurospar Filiale und Lidl zur Verfügung. Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in naher Umgebung.

### Freizeitangebote:

SR Donauefeld Fußballverein und Floridsdorfer Hallenbad - ca. 5 Minuten mit dem Auto

Wir freuen uns auf ihre Anfrage per Email an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter 0699 188 28 533. Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer eine diskrete Abwicklung durch uns wünscht. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehendes Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).



Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie( FAGG- Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu de angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn sie bestätigen, dass sie unser sofortiges Tätig werden wünschen und sie über ihr Rücktrittsrecht gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem sie uns ihre Anfrage gesendet haben, erhalten sie von uns alle wesentlichen Informationen per Email.

Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Email Adresse bearbeitet werden können.

## **Ausstattung**

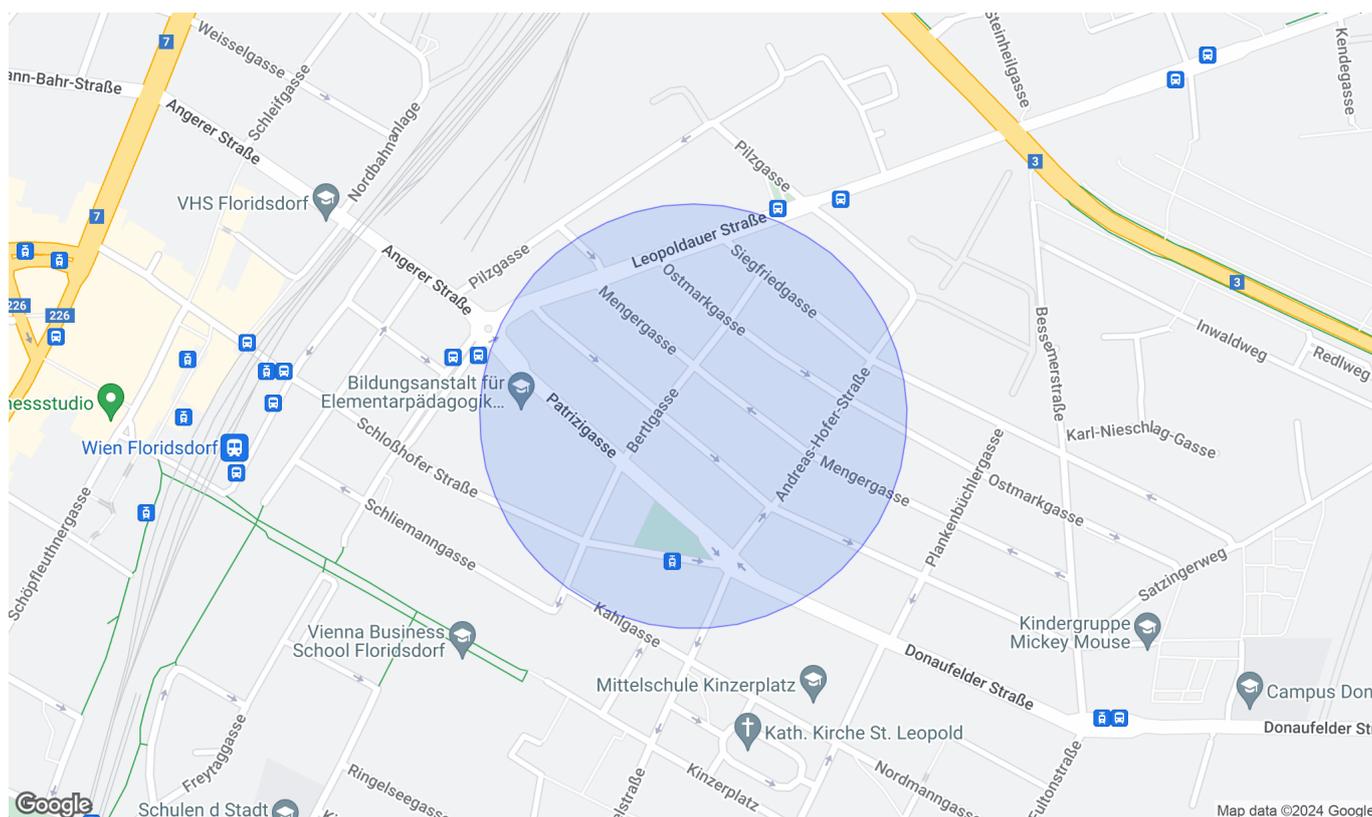
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Linoleum, WG geeignet, Fahrradraum, Räume veränderbar, Öffnenbare Fenster, Toilette, Massiv, Kunststofffenster



## Lage

Floridsdorf/Spitz

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

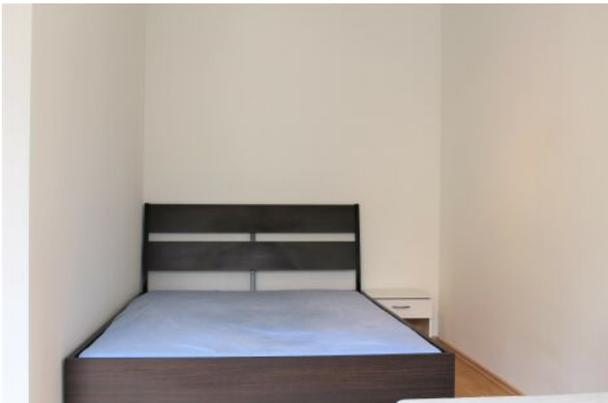


**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN





**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN





**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN

