

Inserat ID: 143497

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Langenzersdorferstraße

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 85.57m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

**#KAUFANBOT LIEGT VOR# Ruhig - Sonnig - Stadtnah  
| Ihr neues Zuhause mit Garten wartet!**



Wohnen mit Garten ? Stadtnah und im Grünen

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86?m<sup>2</sup> Wohnfläche und sonniger Südterrasse liegt in einem gepflegten Haus mit nur acht Parteien ? ideal für kleine Familien oder alle, die sich einen Garten wünschen.

Die rund 75?m<sup>2</sup> große Gartenfläche schafft Raum für Spiel, Erholung oder eigenes Gemüse ? ein echtes Plus für alle, die Natur direkt vor der Tür schätzen. Innen sorgen gepflegte Parkettböden für ein warmes Wohngefühl. Die Küche ist kompakt, aber funktional und mit allen wichtigen Geräten

ausgestattet ? bereit für den Familienalltag oder gemütliche Kochabende.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasterme, die auch für Warmwasser sorgt ? effizient und zuverlässig.

Inmitten der Heurigengegend von Strebersdorf genießen Sie grüne Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, das Einkaufszentrum Center 21 liegt ganz in der Nähe.

Ein großes Kellerabteil mit Strom, ein Fahrradraum sowie optional anmietbare Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab.

Ein Ort zum Ankommen ? ruhig, grün und gut erreichbar.

## DAS SCHLÜSSELBRETT

3 Zimmer

WFL.: ca. 86 m<sup>2</sup>

Terrasse, Garten

Grosses Kellerabteil

Dusche mit Sitzmöglichkeit

Tiefgaragenplatz zur Anmietung

Kunststoff-Fenster mit Innenjalousien

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;750m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder

& SchulenSchule &lt;250mKindergarten &amp;lt;500mUniversität &amp;lt;750mHöhere Schule &amp;lt;4.000mNahversorgungSupermarkt &amp;lt;750mBäckerei &lt;750mEinkaufszentrum &amp;lt;750mSonstigeBank &amp;lt;1.000mGeldautomat &lt;1.000mPost &amp;lt;1.000mPolizei &amp;lt;1.000mVerkehrBus &amp;lt;250mU-Bahn &lt;4.500mStraßenbahn &amp;lt;500mBahnhof &amp;lt;1.250mAutobahnanschluss &lt;2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 85.57m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 3

Heizungsart: Zentral

Bäder: 1

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 57m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.18m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 204.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel:: +43 664 402 11 14

E-Mail: nawara@badura-immobilien.at