



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Panek**

☎ +43 676/3600036

✉ harald.panek@smkimmo.at



Gemütliches Loggiaeigentum! Nähe Alte Donau!

Datum: 02. 07. 2024



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/8897
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 21.,Floridsdorf
<b>Ort:</b>	Wien
<b>Nähe:</b>	Zentrum Floridsdorf
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 370.000,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 271,20

## Flächen

## Beschreibung

Diese gemütliche Neubauwohnung liegt in einem eleganten und sehr gepflegten Niedrigenergiehaus im dritten Stock mit Lift.

Die sonnige Loggia schließt an das sehr geräumige Wohnzimmer und die funktionelle Küche an. Die beiden Schlafzimmer sind zentral begehbar und das Badezimmer mit Badewanne zeitlos verfließt.

Geräumiges Vorzimmer, extra Toilette, Abstellraum direkt in der Wohnung und ein kleiner Einlagerungsraum im Keller sowie die nette Nachbarschaft des Hauses garantieren ein angenehmes Wohngefühl.

In wenigen Minuten erreichen Sie das Sport- und Freizeitparadies „Alte Donau“ sowie Restaurants, Kultur, Shopping, Bildungseinrichtungen, U6 und viele andere öffentliche Verkehrsmittel.

Ein Einzelgaragenplatz kann um € 29.000,- miterworben



<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	1

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Fahrstuhl:</b>	Ja
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Befriedigend

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Ja
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Erdwärme
<b>Zentralheizung / Wärmepumpe:</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.23
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55.81 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	C

werden. Die zentrale Lage und die sehr gute Raumaufteilung sowie die exzellente Verkehrsanbindung zeigen Ihnen, dass Sie hier zu Hause angekommen sind.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Panek, Tel.: 0676/3600036, E-Mail: harald.panek@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8897](http://smkimmo.at/immobilien/details/8897)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH

Meine Immobilie im Erbfall?  
Unterstützung vom Immobilienexperten

### Immobilien-Experten



**Vertrauen!**

Verlässlichkeit für Generationen: Ihr regionaler Immobilienexperte berät und unterstützt Sie auch in Sachen Erbfall bei Ihrer Immobilie!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

