

## Helle und geräumige 4 Zimmer Wohnung in Top Lage



Wohnküche

**Objektnummer: 10486**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	195,88 €
USt.:	19,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

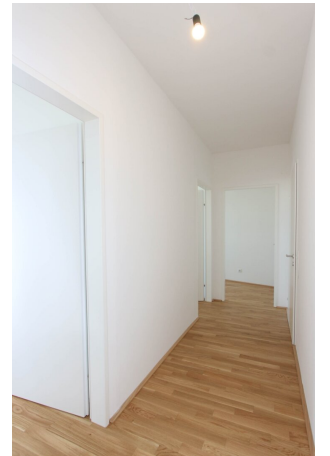
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3











## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene, 4-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 90 m<sup>2</sup> inklusive einer Loggia mit 8 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich in einem brandneuen und im Jahr 2022 erbauten Wohnhaus im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Das komplette Wohngebäude ist barrierefrei konzipiert und verfügt weiters über einen Aufzug.

Alle Zimmer der Wohnung sind separat begehbar. Die helle Wohnküche mit Zugang zur Loggia bietet Raum zum Wohlfühlen und Entspannen. Hier hat man freien Blick und kein Gegenüber.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen.

In der Wohnung befindet sich eine Deckenheizung, welche an heißen Sommertagen als eine Deckenkühlung umfunktioniert wird und die nötige Abkühlung bringt.

In den Wohn- sowie Schlafräumen ist ein Echtholzparkettboden verlegt, in den Nassräumen befinden sich Fliesen. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet sowie mit einem Waschmaschinenanschluss. Im WC befindet sich des Weiteren eine Dusche. Die drei gemütlichen Schlafzimmer sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Eine Garage gehört zur Wohnung und wird zum Preis von € 25.000,- verkauft.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt zwischen Floridsdorf und Kagran und in unmittelbarer Nähe zur Vet-Med Uni. Durch die hervorragende Infrastruktur erreicht man in nur wenigen Gehminuten die Straßenbahnlinien 25 und 26 Richtung U6 Floridsdorf sowie U1 Kagran bzw. Kagraner Platz. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Cafes, Sporteinrichtungen, etc.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?



Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap