

**Wohnung in guter Lage | Wien-Floridsdorf | 50 m² |
Renoviert | Kellerabteil | Fahrradraum**



Objektnummer: 3626

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	130,48 €
USt.:	16,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

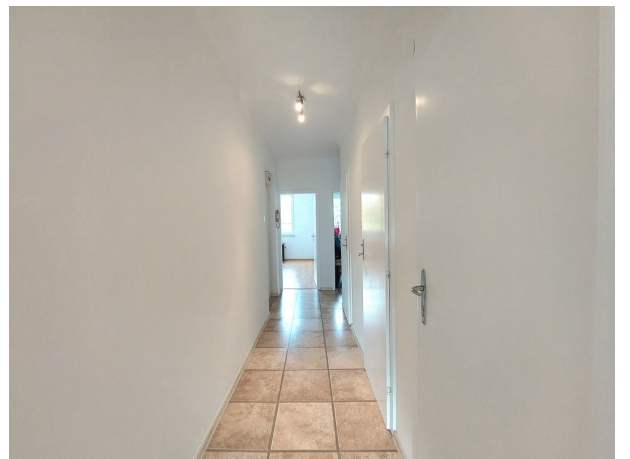
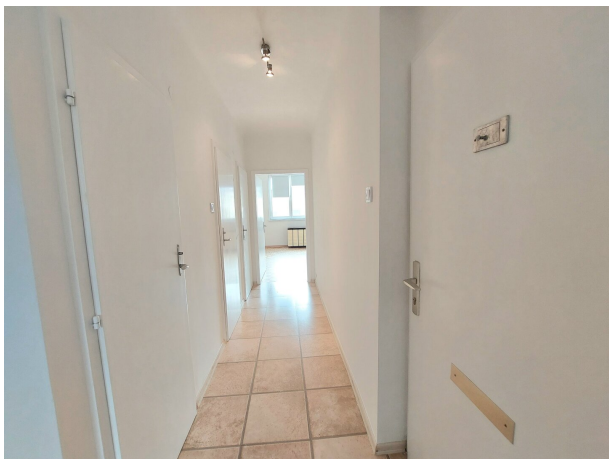
Ihr Ansprechpartner

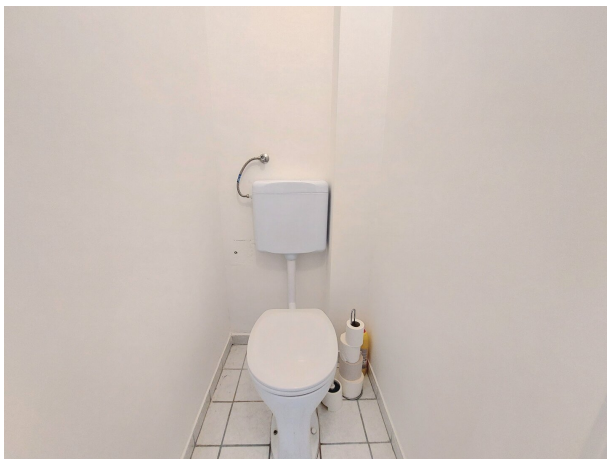


Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien! Diese charmante Wohnung im Herzen Wiens bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen. Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre optimale Lage und Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 50m² bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und Entspannen. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Räume und schaffen so eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Grundriss ermöglicht ein modernes und offenes Wohngefühl.

Key Facts:

- **ca. 50m² WNF**
- **2024 Böden neu bzw. renoviert sowie Wohnung komplett neu ausgemalt**
- **2 Zimmer**
- **Gas-Etagenheizung**
- **gepflegt**
- **Kellerabteil**
- **Moderne Küche**
- **Fahrradraum**
- **beste Anbindung an öffentlichen Verkehr**
- **Stellplatzmöglichkeit ohne Parkplatzsuche**

- **Aufzug**
- **optimale Infrastruktur**
- **Waschküche im Nebengebäude mit Waschmaschine und Trockner**

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und wurde stets gepflegt. Sie ist mit Fliesen, Laminat und Teppichboden ausgestattet, was für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen.

Besonders praktisch ist der Personenaufzug, der Ihnen den Weg zur Wohnung erleichtert und somit auch für ältere Menschen ideal ist. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Badezimmer mit Dusche.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof. Auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, was Ihnen eine unkomplizierte An- und Abreise ermöglicht. Sie sind somit bestens vernetzt und können Wien und seine Umgebung problemlos erreichen.

Auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Geh- und Autominuten erreichbar. Auch eine Apotheke, ein Arzt, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Wohnung besonders attraktiv für Familien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie ist nicht nur eine lohnende Investition, sondern bietet Ihnen auch ein perfektes Zuhause inmitten der pulsierenden Stadt Wien. Verpassen Sie nicht die Chance, diese Wohnung zu besitzen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Wohnung!

Kaufpreis: EUR 185.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap