

**Zentral wohnen - mitten im Geschehen und doch fußläufig
zur Erholungsoase Alte Donau**



Innenhofansicht

Objektnummer: 4566

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,26 m ²
Nutzfläche:	54,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,51 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	236.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.358,64 €
Betriebskosten:	156,29 €
USt.:	15,63 €
Provisionsangabe:	

8.514,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

KOKRON
IMMOBILIEN





KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON
IMMOBILIEN

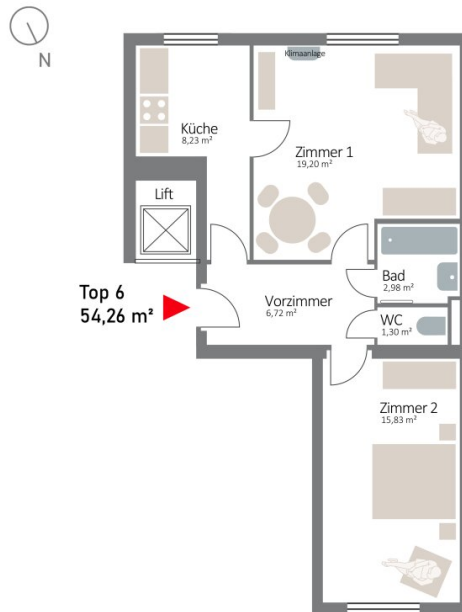


KOKRON
IMMOBILIEN



Vorzimmer	6,72 m ²
Bad	2,98 m ²
WC	1,30 m ²
Küche	8,23 m ²
Wohnzimmer	19,20 m ²
Schlafzimmer	15,83 m ²
	54,26 m²

Einlagerungsraum 2,51 m²



DONAUFELDERSTRASSE 36, 1210 WIEN

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Anlage oder Eigennutzung - Kommen Sie in den Genuss dieser frisch sanierten 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage!

Ankommen und Wohlfühlen ist hier das Motto! Bereits mit einer Klimaanlage aufgrund der südlichen Ausrichtung des Wohnraumes ausgestattet. Und künftig mit kosteneffizientem Fernwärmeanschluss!

Kommen Sie in den Genuss eine **komplett renovierte 2-Zimmer-Wohnung** im 21. Bezirk in Wien zu bewohnen. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß gelangen Sie in wenigen Minuten zur **oberen Alten Donau** und befinden sich in einem der beliebtesten Naherholungsgebiete von Wien.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 6,7m²
- Wohnraum ca. 19,2 m²
- Schlafräum ca. 15,8 m²
- Küche ca. 8,2 m²
- Wannenbad ca. 2,9 m²
- WC ca. 1,3 m²
- alle Räume vom Vorraum separat begehbar

Die Highlights:

- Erstbezug nach Generalsanierung

- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet
- durchdachte Raumaufteilung
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug im Haus
- Waschküche im UG
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung
- gute Verkehrsanbindung
- Naherholung obere Alte Donau schnell erreichbar

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 25, 26 und N20 (2 Gehminuten entfernt)
- Wien Floridsdorf U6 (2 Straßenbahnstationen, 15 Gehminuten oder 5 Min mit dem Fahrrad)

Monatliche Kosten:

- Rücklage: € 90,50

- Betriebskosten € 173,02 (inkl. 10% USt.)
- Heizung Akonto al. € 92,86 (inkl. 20% USt.)
- Warmwasser Akonto al. € 38,30 (inkl. 10% USt.)
- Gesamtkosten **WARM** somit € **394,68**

Der **Rücklagenfond** ist mit rund € **75.780,--**/ Stand 04-24 gut gefüllt.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen und Besichtigungen stehen ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Eine Besichtigung ist **unverbindlich** und **kostenlos!** Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap