

## Die perfekte Homebase in Floridsdorf: 2-Zimmer-Traum mit Loggia beim Bahnhof



**Objektnummer: 7939/2300160737**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	62,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,84 €
<b>USt.:</b>	9,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Martin Stiller**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

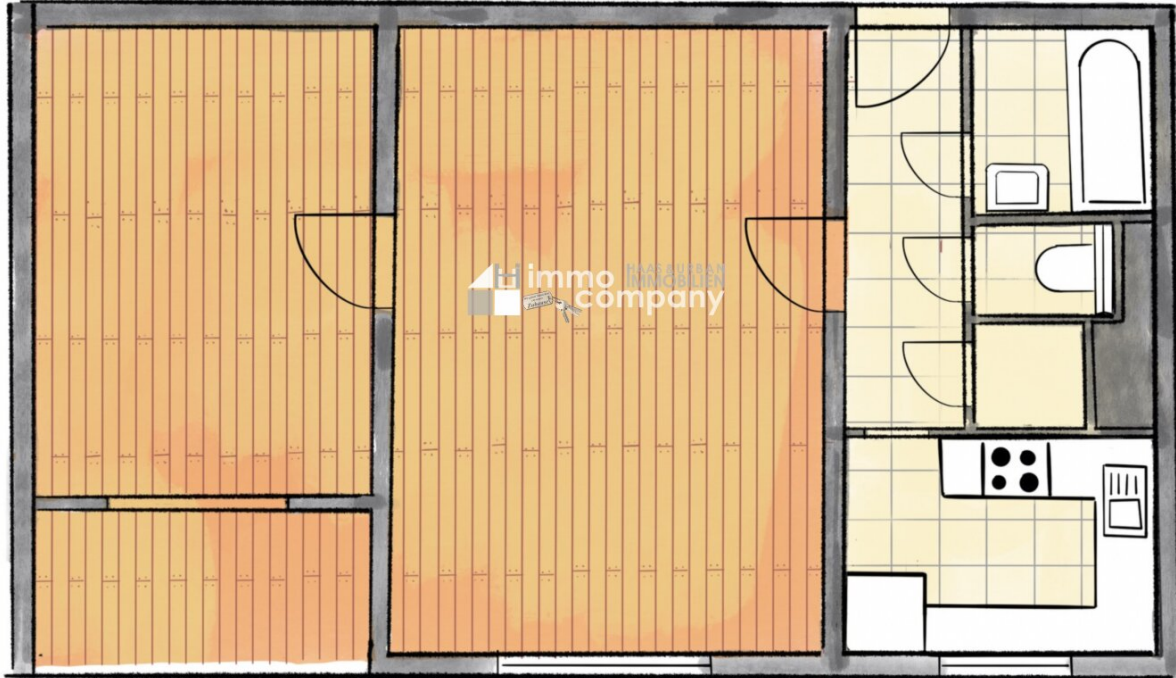


**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Grundriss - Skizze

Keine Gewähr



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer hellen, zentral gelegenen und noch dazu sanierten Wohnung in Wiens begehrter Lage!

Verkauft wird eine perfekte Kombination aus **urbanem Leben und Ruhe** im **21. Wiener Gemeindebezirk** (Floridsdorf). Diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Fläche von **53,80m<sup>2</sup>** teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum / Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- Toilette (getrennt)
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- vollausgestattete Küche (Gasherd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler)
- zwei Zimmer
- verglaste Loggia, die sich wie ein drittes Zimmer anfühlt

Eine **Sicherheitstür**, ein **Kellerabteil**, eine **Waschküche** mit Trockner und Waschmaschine, ein **begrünter Innenhof** (Allgemeinfläche) sowie weitere **Gemeinschaftseinrichtungen** runden diese Immobilie ab.

Zudem ist die **Infrastruktur** hervorragend: Den Bahnhof Floridsdorf, das Floridsdorfer Bad sowie die Alte Donau, die Klinik Floridsdorf, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzt:innen, eine Apotheke, Restaurants u.v.m finden Sie in der Umgebung.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie.** Senden Sie mir doch eine Anfrage für ein detailliertes Exposé (Zugang binnen weniger Sekunden per E-Mail) sowie für einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap