

**Wertsteigerung - Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung- WG
geeignet - geräumig, gepflegt, mit Balkon für nur 318.000
€!**



Objektnummer: 7307201086
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Puffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Gesamtfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	197,76 €
Heizkosten:	143,74 €
USt.:	48,30 €
Provisionsangabe:	

11.448,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

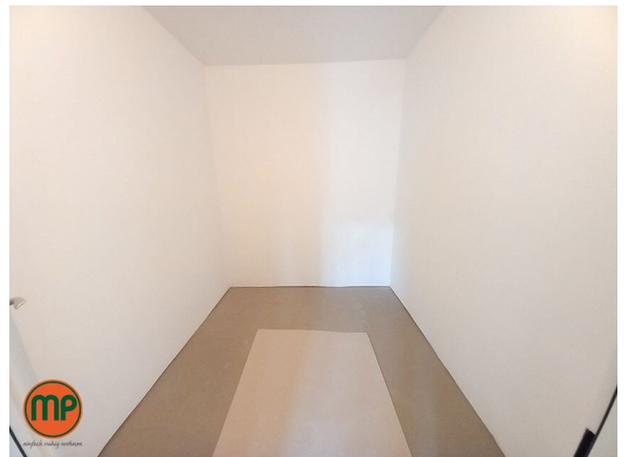


Bianca Sigl



Mitglied des
immobilienring.at





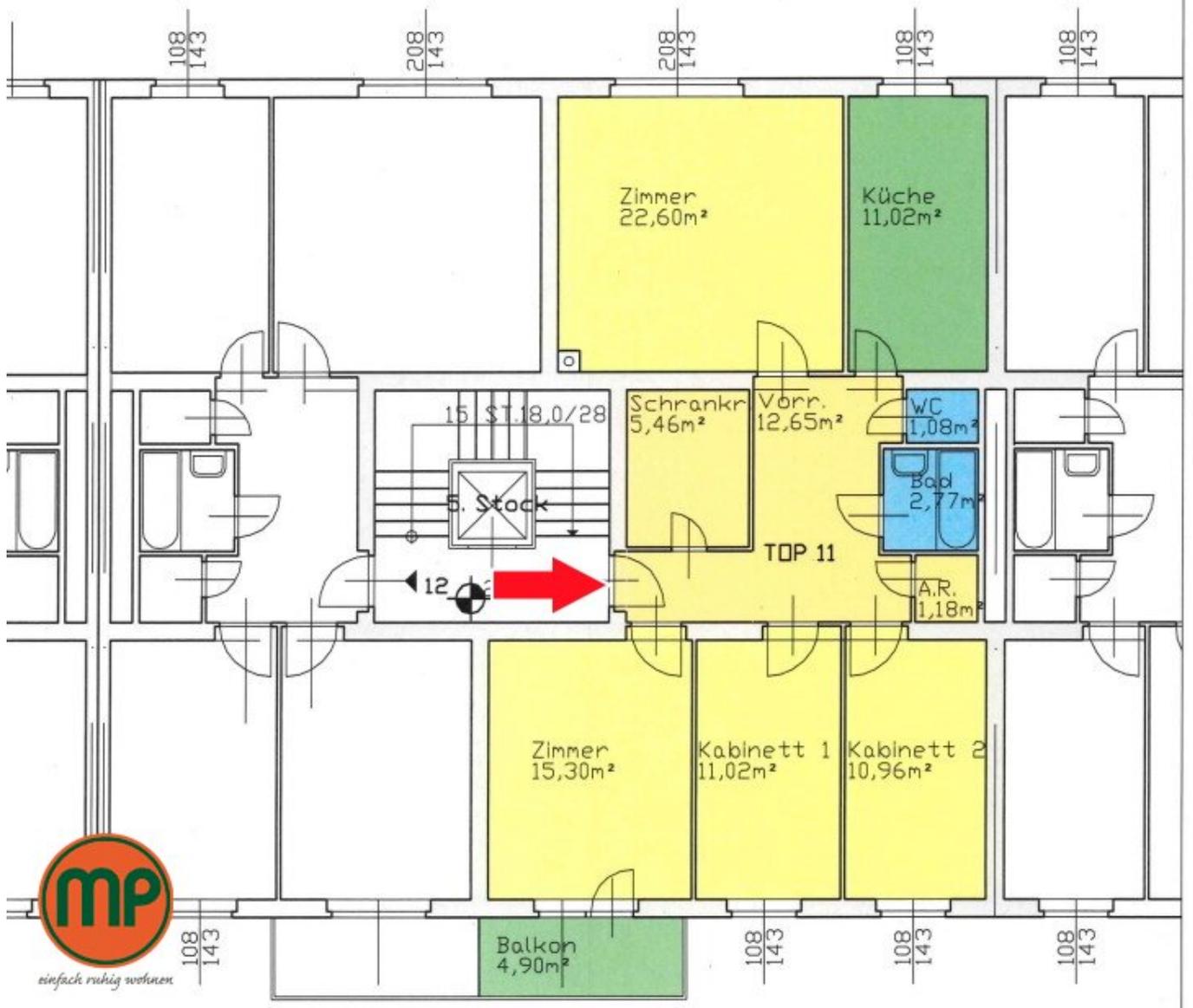


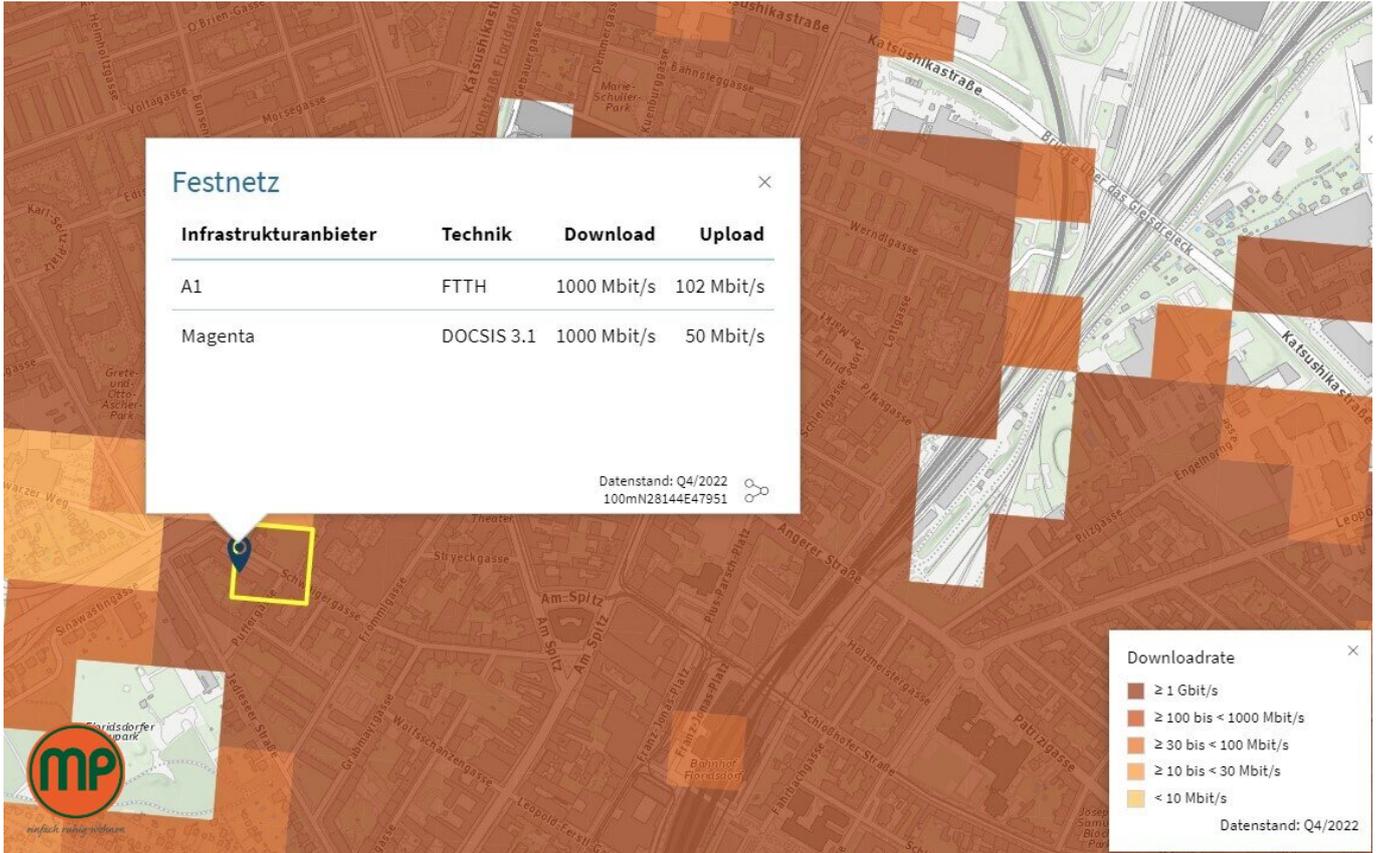


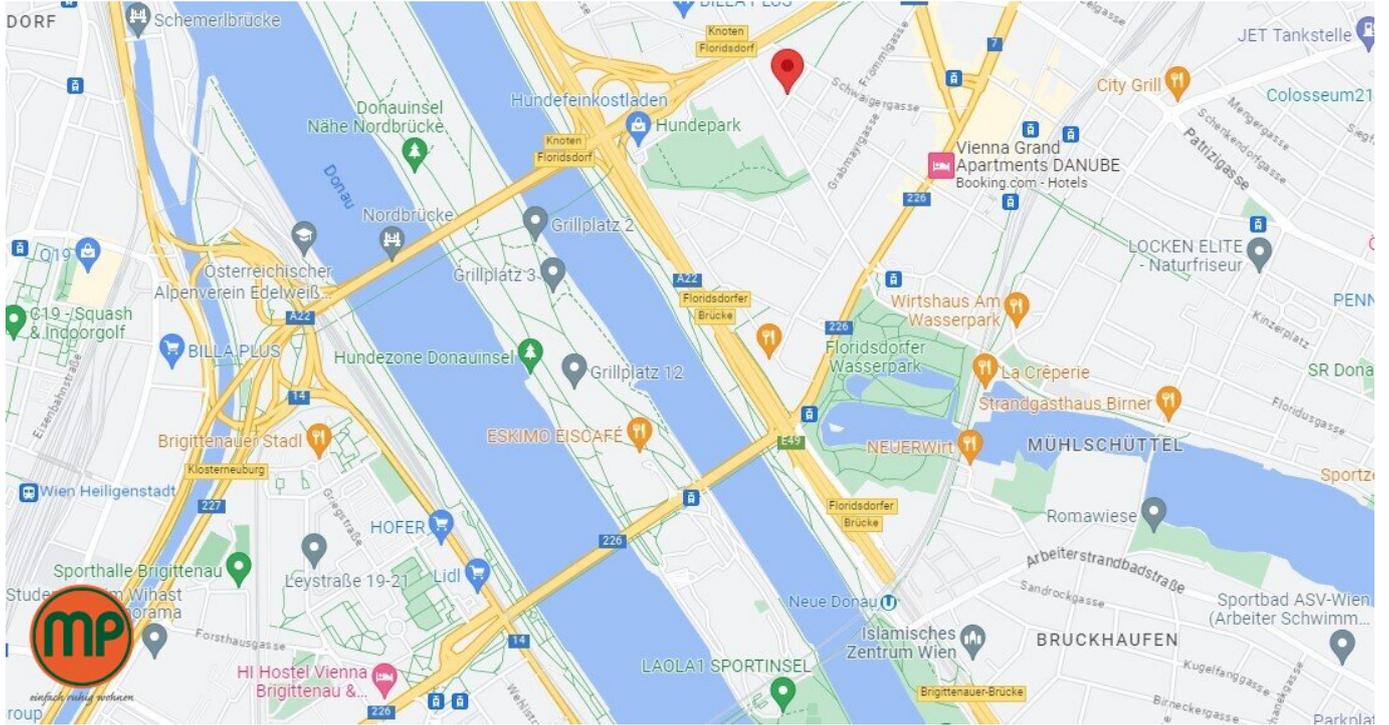
1210 Wien, Puffergasse 1
Stiege 14, 5. Stock, Top 11, Aufmaß

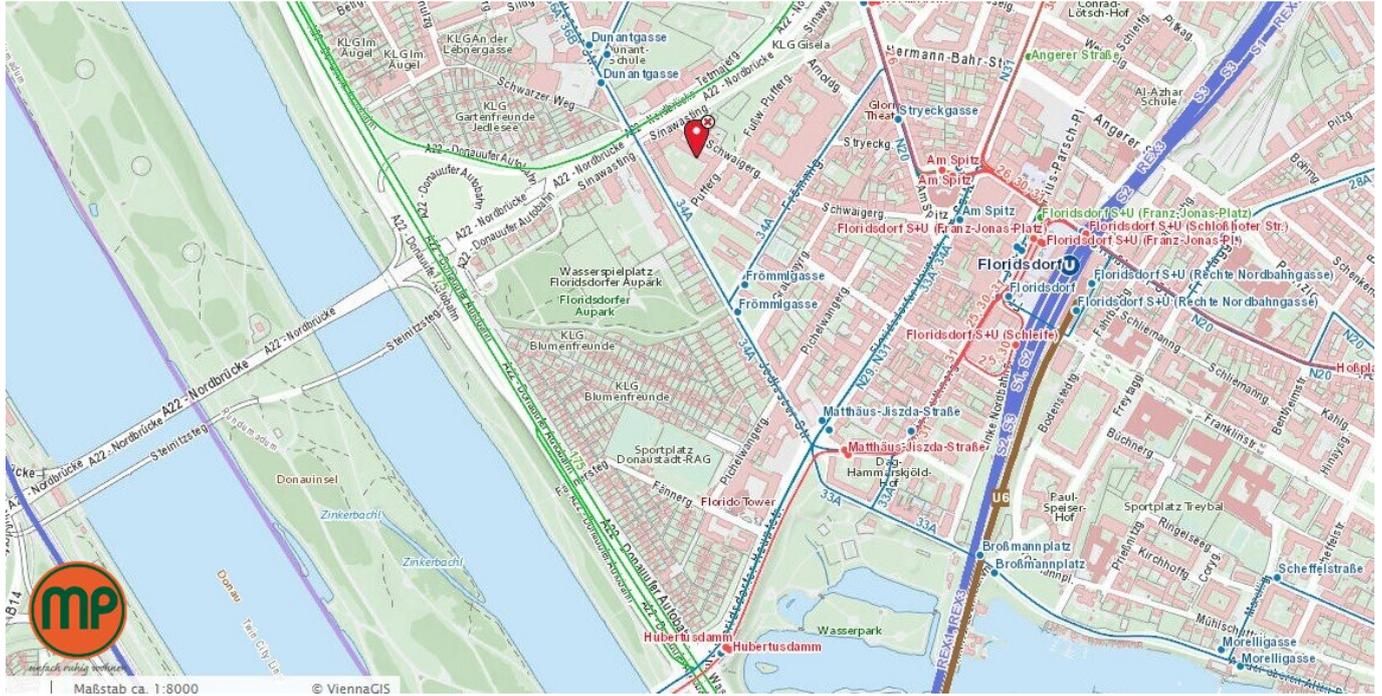


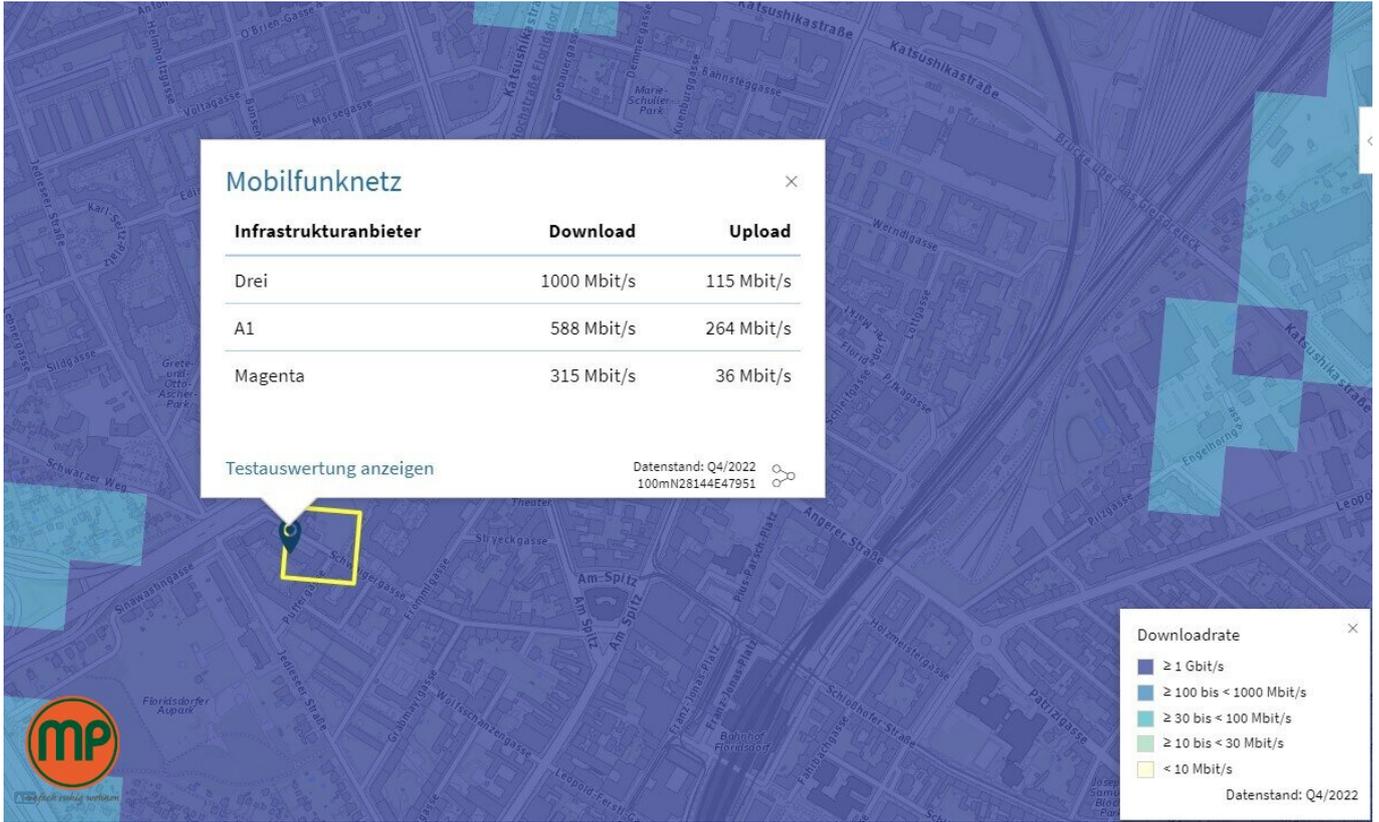
TOP 11
Wohnfläche 94,03m²
Balkon 4,70m²
Gesamt 98,93m²











Objektbeschreibung

Das Objekt wurde bewertet um 375.000 Euro - der Kaufpreis beläuft sich auf 318.000 Euro - schlagen Sie zu. Die Wertsteigerung ist vorprogrammiert.

LAGE: Dieser **thermisch sanierten 4 Zimmer Wohnung** im Zentrum von Floridsdorf befindet sich in 10 min Gehweite zum **Floridsdorfer Bahnhof** mit den Linien S1,S2,S3, S4,S7, REX 1,REX 2, REX 7, U6, Straßenbahnlinien: 31, 32, 25 und den Buslinien 28A 29A, 20A, 33A,34A. Öffentlicher könnte man nicht besser aufgestellt sein und trotzdem sind sie ebenso schnell in den Erholungsgebieten der Wienerinnen.

Ausstattung: Endlich genug Raum, Licht und Ruhe: Da sich die Wohnung im **5. Liftstock** befindet genießen sie einen herrlichen **Ausblick ins Grüne** und in den sehr grünen **Innenhof mit Altbaumbestand, der Ihnen Ruhe und Erholung** vom Großstadttummel bietet. Trotzdem liegt die Wohnung sehr zentral und ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmittel verbunden. **Die Wände und Böden der Wohnung wurden renoviert.** Im Zuge der 2011 durchgeführten **thermischen Sanierung des Gebäudes** wurde das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert. Für eine Garage oder Abstellplatz gibt es eine Warteliste.**Die Wohnung verfügt über :**

- geräumigen zentralen Flur
- 3 helle zentral begehbare Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Parkettboden
- Küche (Installationen vorbereitet)
- Großer Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- getrennte Toilette

- **Abstellraum**
- **5m² Balkon**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum im Keller**

Die Zwischenwände sind nicht tragend, somit können Sie die Raumaufteilung der 95m² großen Wohnung frei umgestalten. z.Bspl. Eine Wohnküche mit 34m² und ein größeres Bad sind möglich.

Infrastruktur:

Hier sind Sie weiters mit allen Einkaufsmöglichkeiten versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **10 min Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all seinen Freizeit und Bademöglichkeiten mit natürlicher Wasserqualität.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m



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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.