

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



**Objektnummer: 5307201086**  
**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
Heizkosten:	158,12 €
USt.:	52,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Glück**

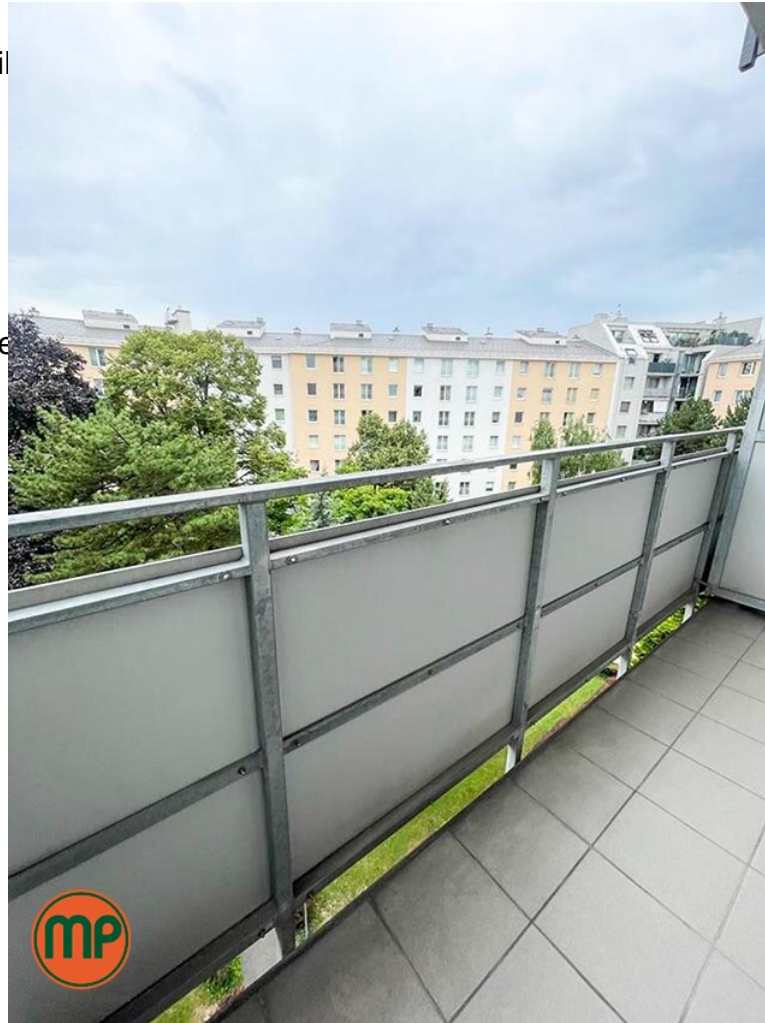


Mitglied des  
immobilienring.at

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

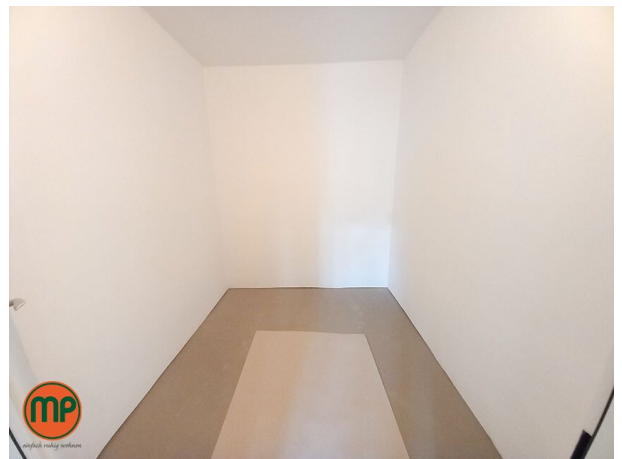
T 0664 3070012  
H 0664 3070012

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

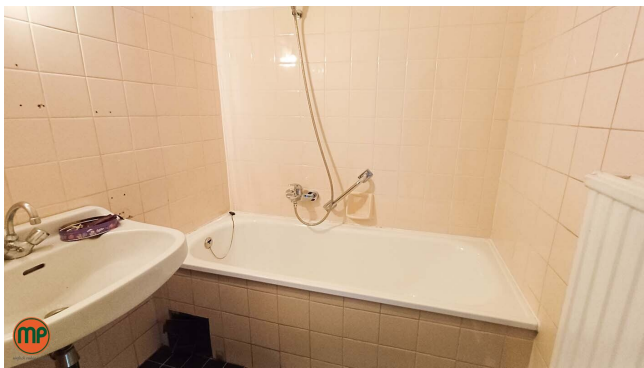


termin zur





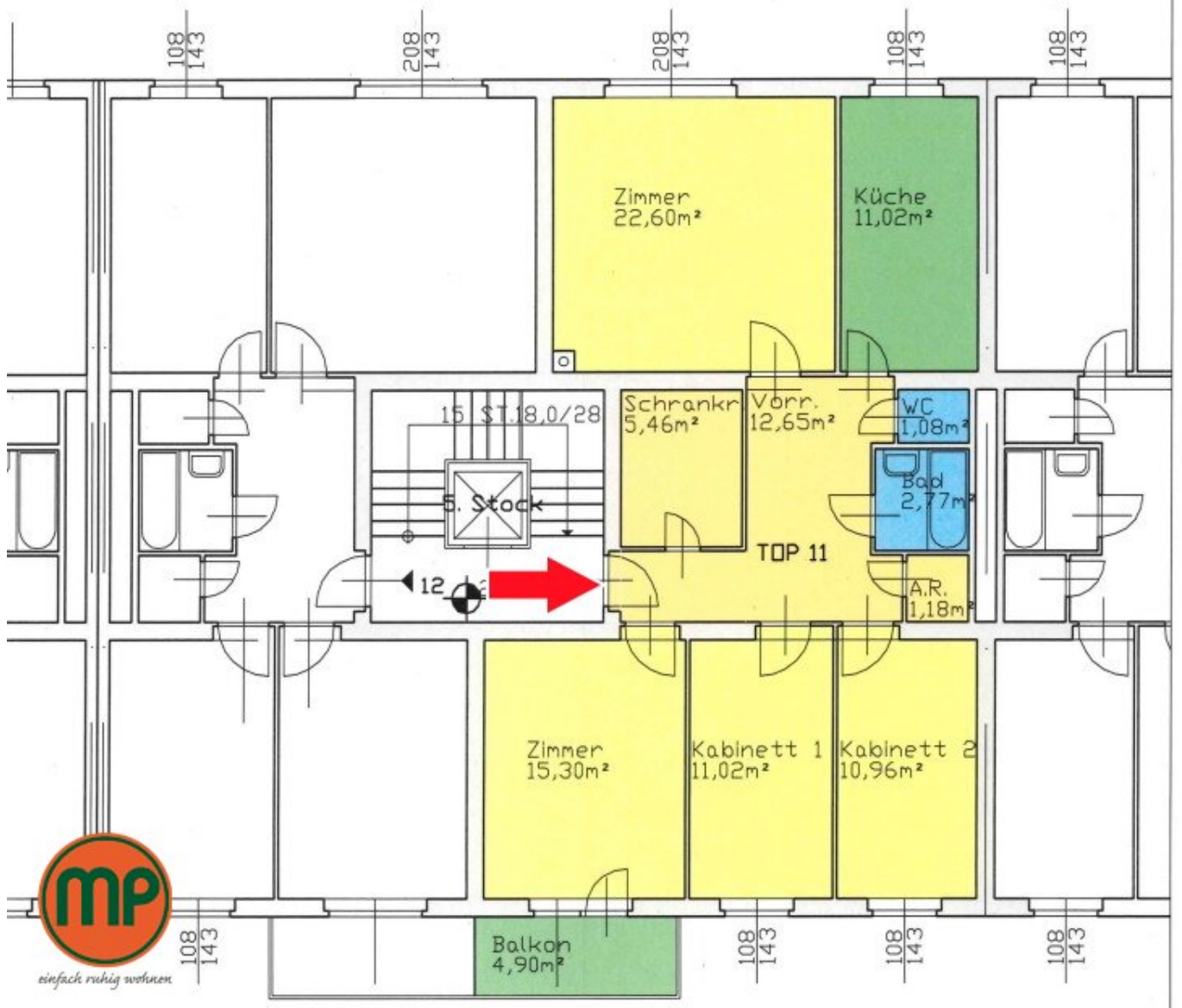


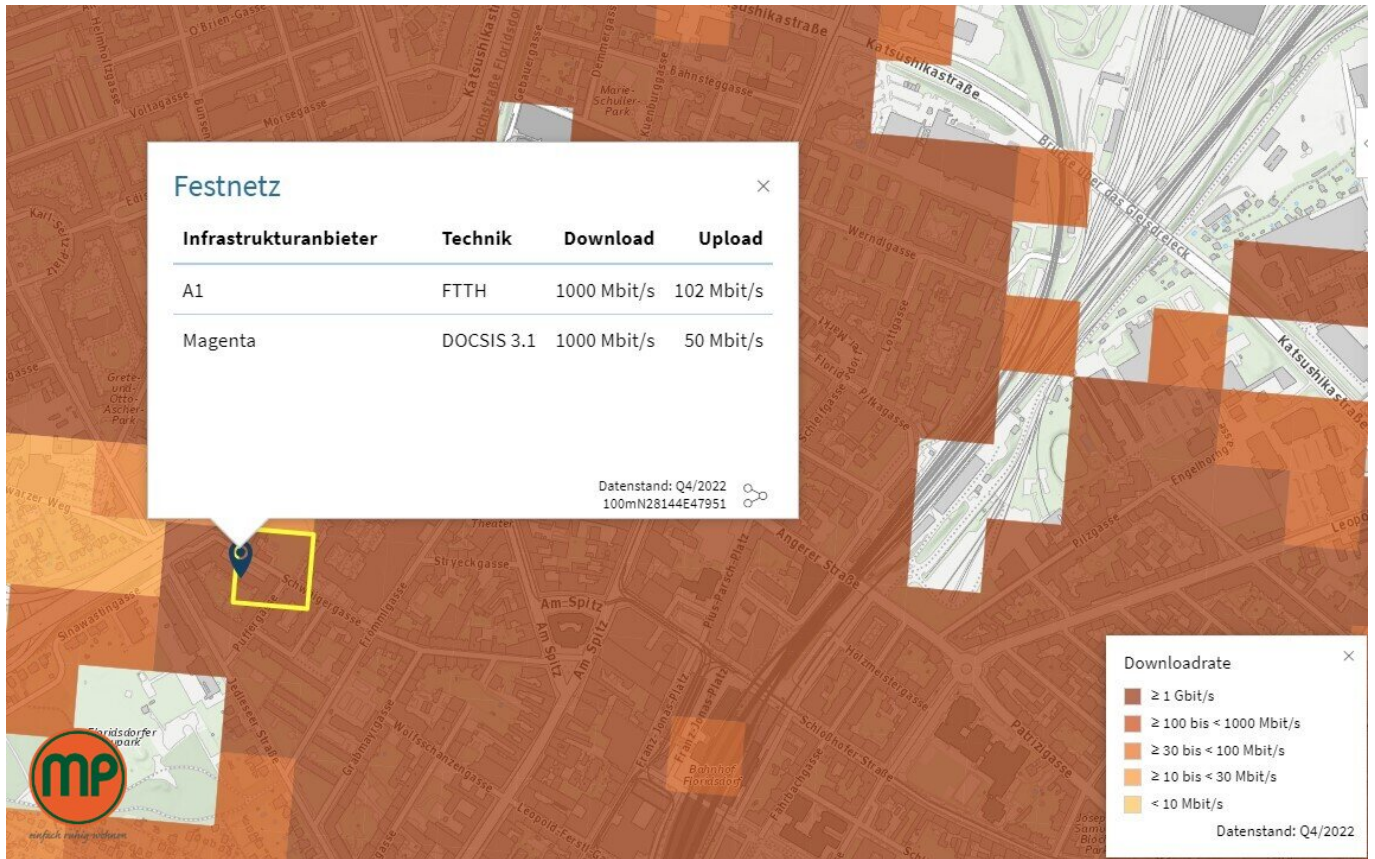


1210 Wien, Puffergasse 1  
Stiege 14, 5. Stock, Top 11, Aufmaß

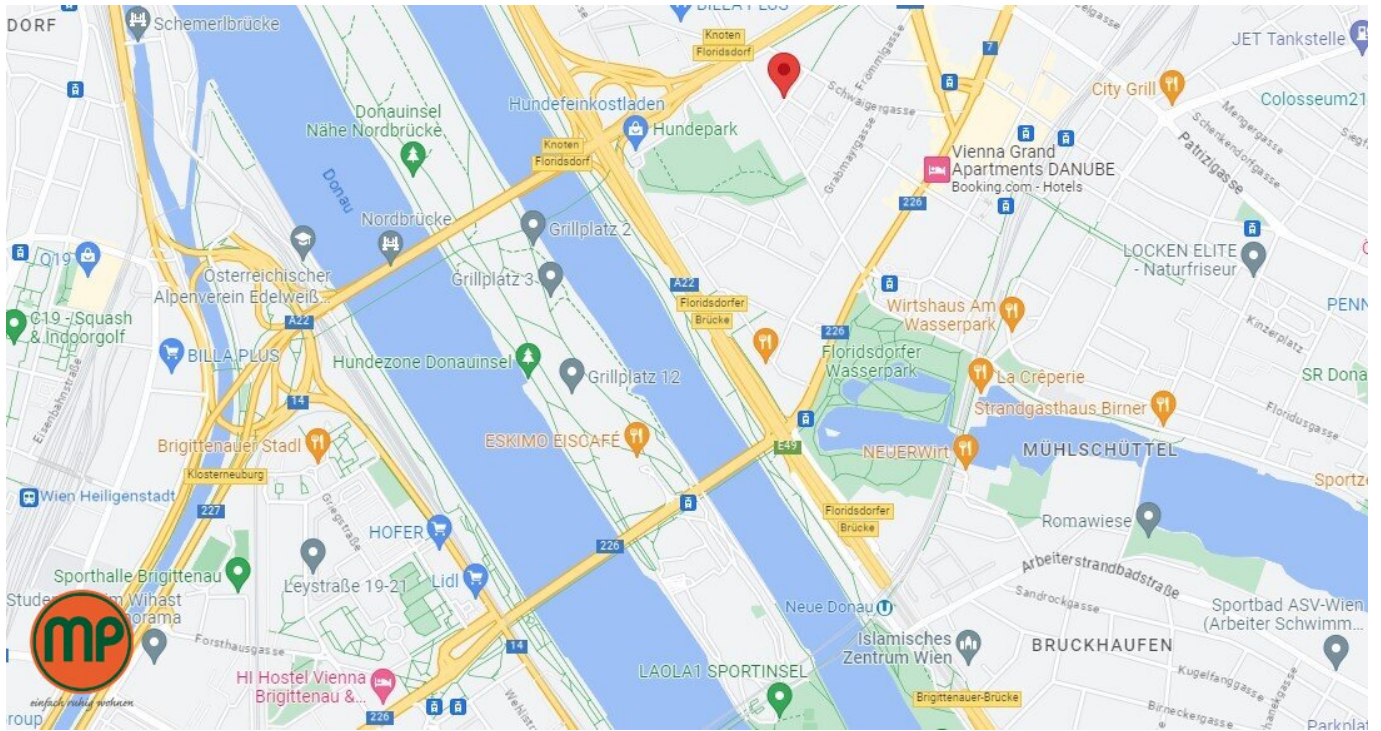


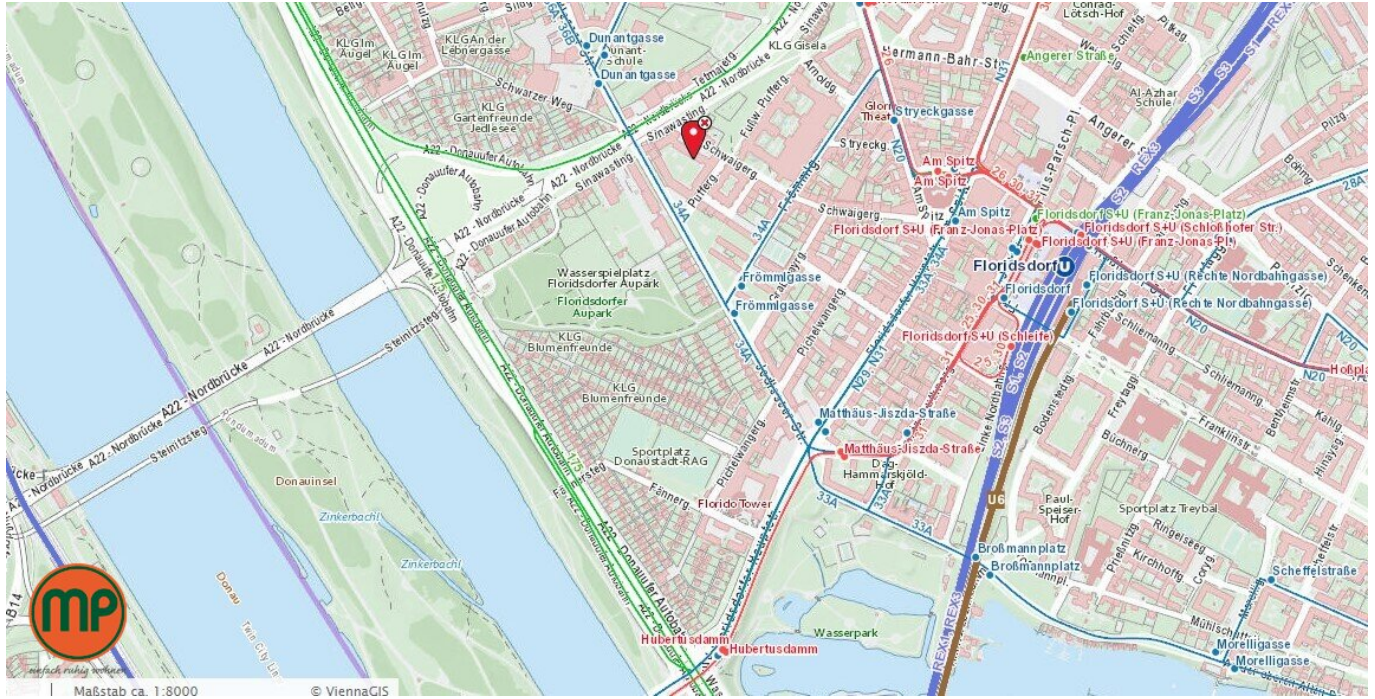
TOP 11  
Wohnfläche 94,03m<sup>2</sup>  
Balkon 4,70m<sup>2</sup>  
Gesamt 98,93m<sup>2</sup>



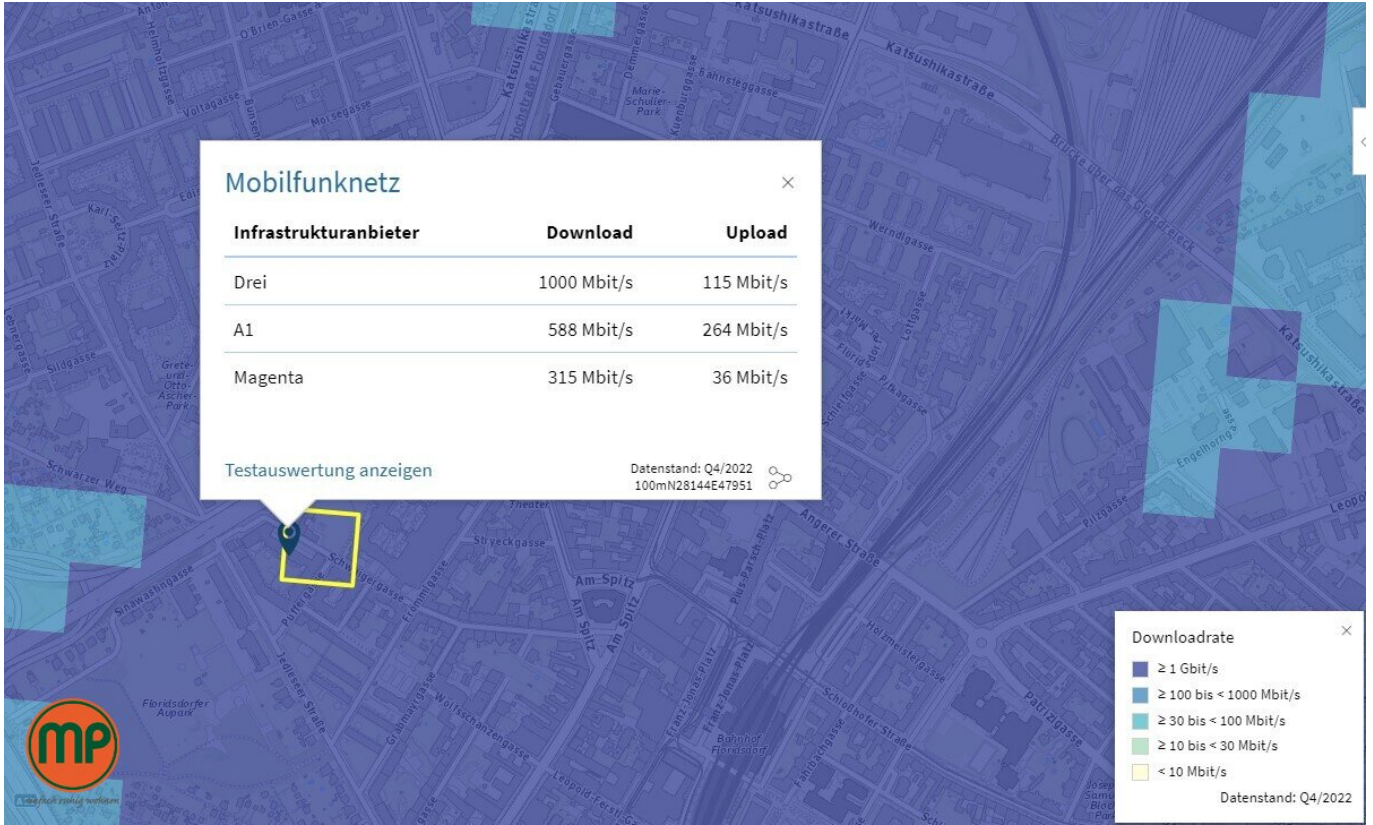












## Objektbeschreibung

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

**Lage:** Diese **thermisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung** im Zentrum von Floridsdorf befindet sich in 10 Minuten Gehweite zum **Floridsdorfer Bahnhof** mit den Linien S1, S2, S3, S4, S7, REX1, REX2, REX7, U6, Straßenbahnlinien 31, 32, 25 und den Buslinien 28A, 29A, 20A, 33A und 34A. Öffentlich könnte man nicht besser aufgestellt sein und trotzdem sind Sie ebenso schnell in den Erholungsgebieten der Wiener.

**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 Großstadtrummel bietet. Trotzdem liegt die Wohnung sehr zentral und ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln 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:**

- **3 helle zentral begehbare Schlafzimmer**
- **großes Wohnzimmer mit Parkettboden**
- **Küche (Installationen vorbereitet)**
- **Großer Schrankraum**
- **Bad mit Badewanne**
- **getrennte Toilette**
- **Abstellraum**

- **5m<sup>2</sup> Balkon**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum im Keller**

**Die Zwischenwände sind nicht tragend, somit können Sie die Raumaufteilung der 95m<sup>2</sup> großen Wohnung frei umgestalten. So ist beispielsweise eine Wohnküche mit 34m<sup>2</sup> oder ein größeres Bad möglich.**

#### **Infrastruktur:**

Hier sind Sie mit allen Einkaufsmöglichkeiten versorgt, die eine Stadtwohnung bieten sollte und trotzdem in **10 Minuten Gehweite** am Top-Erholungsgebiet der Wiener, wie die **Alte Donau und die Donauinsel**, mit all den 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.