

**Singles und Paare aufgepasst! Modern sanierte  
2-Zimmer-Wohnung trifft perfekte Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Zimmer 1)

**Objektnummer: 4512**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Donaufelder Straße                |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien, Floridsdorf            |
| Baujahr:                      | 1972                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 54,26 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 54,26 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 2,51 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,43                            |
| Kaufpreis:                    | 249.900,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 157,29 €                          |
| USt.:                         | 15,73 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



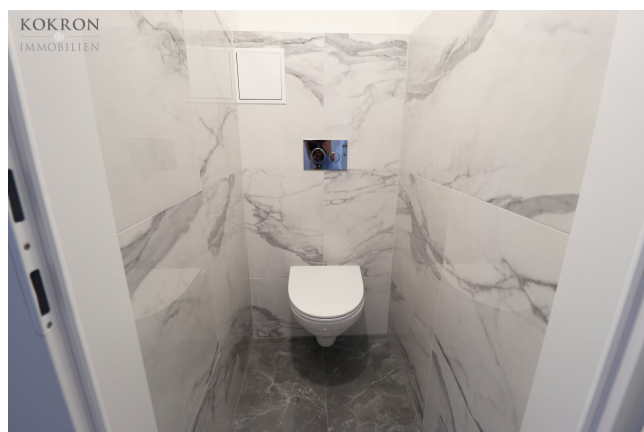
**Ursula von Merveldt**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a









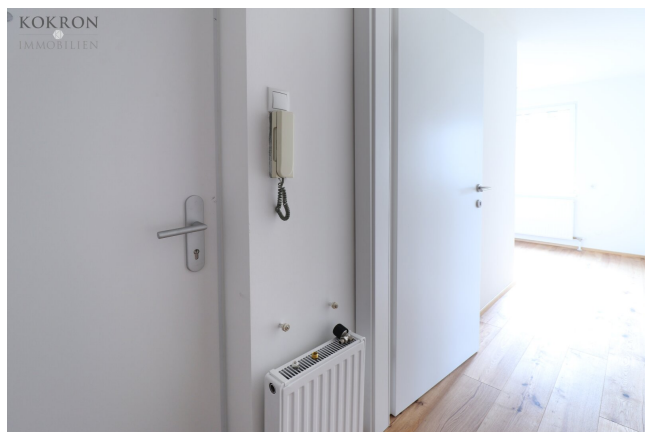
KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN

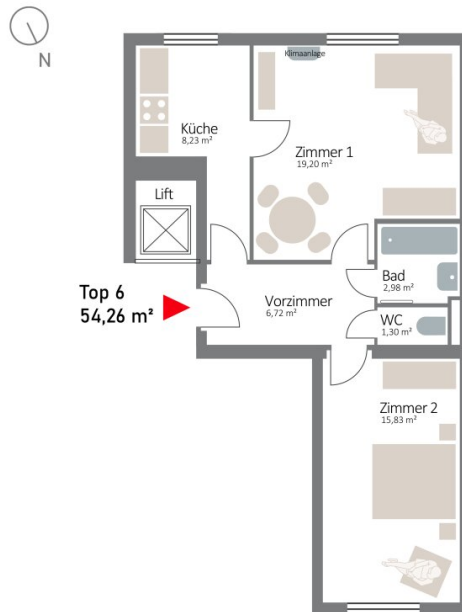


KOKRON  
IMMOBILIEN





|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Vorzimmer        | 6,72 m <sup>2</sup>        |
| Bad              | 2,98 m <sup>2</sup>        |
| WC               | 1,30 m <sup>2</sup>        |
| Küche            | 8,23 m <sup>2</sup>        |
| Wohnzimmer       | 19,20 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer     | 15,83 m <sup>2</sup>       |
|                  | <b>54,26 m<sup>2</sup></b> |
| Einlagerungsraum | 2,51 m <sup>2</sup>        |



DONAUFELDERSTRASSE 36, 1210 WIEN

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

## Objektbeschreibung

**Diese Single oder Pärchenwohnung wurde modern saniert und bereits mit einer Klimaanlage aufgrund der südlichen Ausrichtung ausgestattet. Ankommen und Wohlfühlen ist hier das Motto!**

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

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden sämtliche Böden erneuert, die Sanitäranlagen komplett ausgetauscht und die Wände frisch gestrichen. Auch die bestehenden Fenster wurden gegen moderne, energieeffiziente Modelle ausgetauscht.

Besonders hervorzuheben ist die **durchdachte Raumaufteilung**, die ein kompaktes und dennoch großzügiges Raumgefühl vermittelt. Das Wohnzimmer verfügt über **eine Klimaanlage** die an heißen Sommertagen für Komfort sorgt.

Die Fenster des Wohnzimmers bzw. der Küche liegen in Richtung eines sehr **ruhigen Innenhofs**. Ein kleines Kellerabteil (ca. 2,51m<sup>2</sup>) toppt das Angebot noch.

Geheizt wird derzeit mit einer Ölheizung. Die Hausverwaltung ist seitens der Eigentümer beauftragt den Anschluss von **Fernwärme** zeitnah zu prüfen. Somit wird diese schöne Wohnung künftig auch äußerst effektiv geheizt.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnhausanlage in einem äußerst gepflegten Zustand.

### Die Highlights:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet
- 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)

### **Monatlichen 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 Auftraggeber 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