Perfekte Pärchen- oder Familienwohnung mit Balkon – Top-Infrastruktur ++ ca. 5 Gehminuten zur U6 Floridsdorf & diversen Straßenbahnen

Objektnummer: 4356/186

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	47,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,34
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €

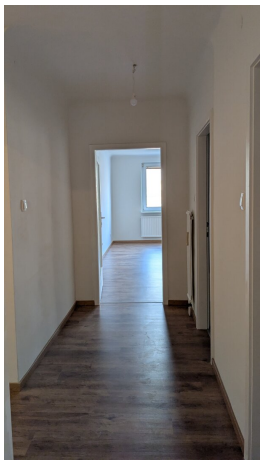
Ihr Ansprechpartner

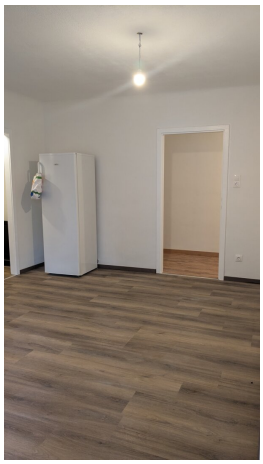
Bruno Franz

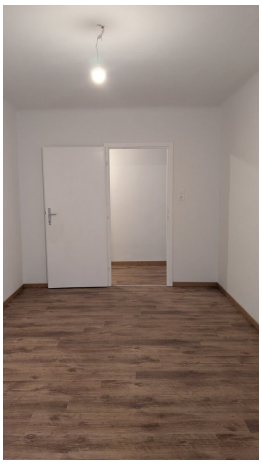
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

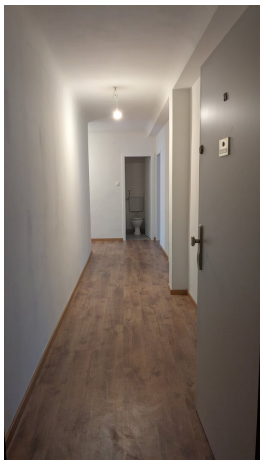
T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

? Lage: Nähe Leopoldauer Straße / U6 Floridsdorf

? Wohnfläche: ca. 65 m²

?? Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer)

? Kaufpreis: € 330.000,–

? Etage: 3. Stock (Lift)

? Baujahr: ca. 1975

? Bezugsfertig

? Highlights auf einen Blick:

- 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit **kleinem, feinem Balkon**
- **Top-Infrastruktur:** Nur 5 Gehminuten zur U6 Floridsdorf & diversen Straßenbahnen
- **Perfekte Raumaufteilung** – ideal für Familien oder Paare
- Komplett **saniertes Bad** mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss & Handtuchtrockner
- Eigener **Abstellraum/Speis** im Wohnbereich
- **Kellerabteil** inklusive
- Gepflegter Neubau aus 1975

? Raumaufteilung:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen und Zugang zum Balkon
- Abstellraum (ideal als Speis nutzbar)

- 2 Schlafzimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

?? Perfekte Lage & Anbindung:

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U6 Floridsdorf**, Schnellbahn S1–S4–S7, REX, zahlreiche Regionalzüge
- **Straßenbahnlinien 25 & 26**, **Buslinie 29A**
- **Supermärkte** (Lidl, Eurospar, Mix Markt), Tankstelle, Restaurants
- **Kindergärten, Schulen**, College for Kids, bafep21
- **Freizeiteinrichtungen** & Grünflächen

? Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!

Kontakt:

? Herr Bruno Franz – +43 664 3553 790

? Bitte übermitteln Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer (Datenschutz).

? Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie gerne – **kompetent, zuverlässig und persönlich** – vom Erstgespräch bis zum erfolgreichen Abschluss!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap