

# Großzügige Wohnung mit Balkon & Potential zur Wohnküche | INKLUSIVE EINRICHTUNG



Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Wien-Floridsdorf



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

**Objektnummer: 6013/819**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,88 €
<b>USt.:</b>	15,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

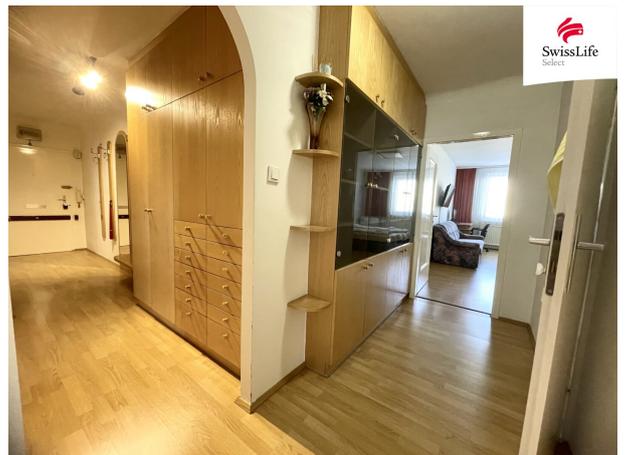
## Ihr Ansprechpartner

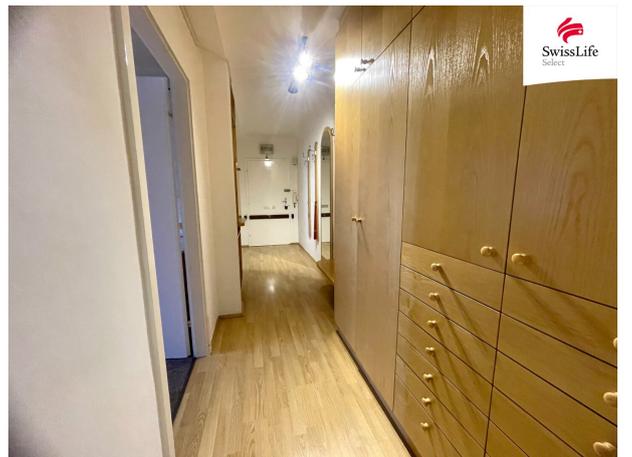


**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien









  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



SwissLife  
Select



### Erholung

Die Neue Donau bietet Radwege, Wassersport, Strandbäder, Grillplätze und Natur. Copa Beach & Sunken City laden zum Entspannen ein. Perfekt für Sport & Freizeit!



### Infrastruktur

In der Nähe gibt es Supermärkte, Apotheken, sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen – alles in wenigen Gehminuten erreichbar.



### Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahn und S-Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



SwissLife  
Select

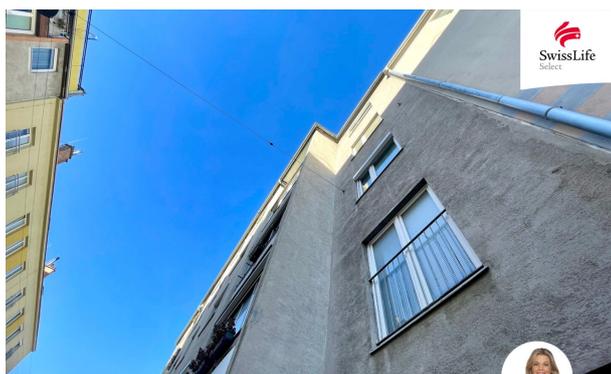
# Wohnung

SwissLife  
Select

## zu kaufen gesucht

[immobilien@swisslife-select.at](mailto:immobilien@swisslife-select.at)

3-4 Zimmer nahe der U-Bahn mit Balkon bis € 400.000,-



Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Wien-Floridsdorf



Ansprechpartner  
Stephanie Zowa



Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Wien-Floridsdorf



Ansprechpartner  
Stephanie Zowa



# Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wien-Floridsdorf

Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

[stephanie.zowa@swisslife-select.at](mailto:stephanie.zowa@swisslife-select.at)  
+43 664 30 699 80



Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wien-Floridsdorf

Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er-Jahren bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für eine Familie mit 1-2 Kindern oder eine Wohngemeinschaft – die zentrale Raumaufteilung, der gemütliche Balkon und die hervorragende Anbindung machen diese Immobilie zu einem wahren Wohnjuwel. Hier können Sie direkt einziehen und sich sofort zuhause fühlen!

### Die Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 94,61 m<sup>2</sup>
- 4 zentral begehbare Zimmer
- Anderbar auf großzügige 3 Zimmer Wohnung
- Kleiner Balkon
- Separate Küche mit angrenzendem Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche (Details bitte ergänzen)
- Separate Toilette
- Beheizung: Zentralheizung
- Verkauf inklusive Inventar – Einziehen & Wohlfühlen!

### Flexible Raumgestaltung mit Potenzial

Die aktuelle Raumaufteilung ermöglicht viele Nutzungsmöglichkeiten. Falls gewünscht, kann das kleinste Zimmer mit der Küche verbunden werden, um eine großzügige Wohnküche zu schaffen. In diesem Fall würden zwei große Schlafzimmer verbleiben, die ideal für eine Familie oder als geräumige WG-Zimmer genutzt werden können.

### Top-Lage in Floridsdorf

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und dennoch nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf entfernt. Hier finden Sie die U6, zahlreiche S-Bahn-Verbindungen sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien, die Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt bringen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Apotheke: 170m - 2 Minuten zu Fuß entfernt

Supermarkt: 300+350m - 4-5 Minuten zu Fuß entfernt

U-Bahn: 650m - 6 Minuten zu Fuß entfernt

### **Highlights auf einen Blick:**

- **Perfekte Anbindung:** U6 & S-Bahn in nur 5 Gehminuten erreichbar
- **Ideal für Familien oder WGs:** 3-4 Zimmer, zentrale Begehbarkeit
- **Flexibles Wohnkonzept:** Möglichkeit zur Umgestaltung in eine 3-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche
- **Inklusive Inventar:** Kein Umzugsstress – einfach einziehen!
- **Balkon:** Für entspanntes Auslüften in der eigenen Wohnung

### **Fazit:**

Diese geräumige und gut geschnittene Wohnung bietet alles, was eine Familie oder eine WG braucht: Platz, Helligkeit, eine zentrale Lage und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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