

**# SQ - UNSANIERTE ALTBAUWOHNUNG IM HERZEN VON  
FLORIDSDORF – PERFEKTE  
INVESTITIONSMÖGLICHKEIT!**



**Objektnummer: 20166**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Adresse                      | Floridsdorfer Hauptstraße |
| Art:                         | Wohnung - Etage           |
| Land:                        | Österreich                |
| PLZ/Ort:                     | 1210 Wien                 |
| Zustand:                     | Entkernt                  |
| Alter:                       | Altbau                    |
| Wohnfläche:                  | 55,63 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche:                  | 55,63 m <sup>2</sup>      |
| Zimmer:                      | 2                         |
| Bäder:                       | 1                         |
| WC:                          | 1                         |
| Kaufpreis:                   | 193.000,00 €              |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 3.469,35 €                |
| Betriebskosten:              | 159,66 €                  |
| USt.:                        | 15,97 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

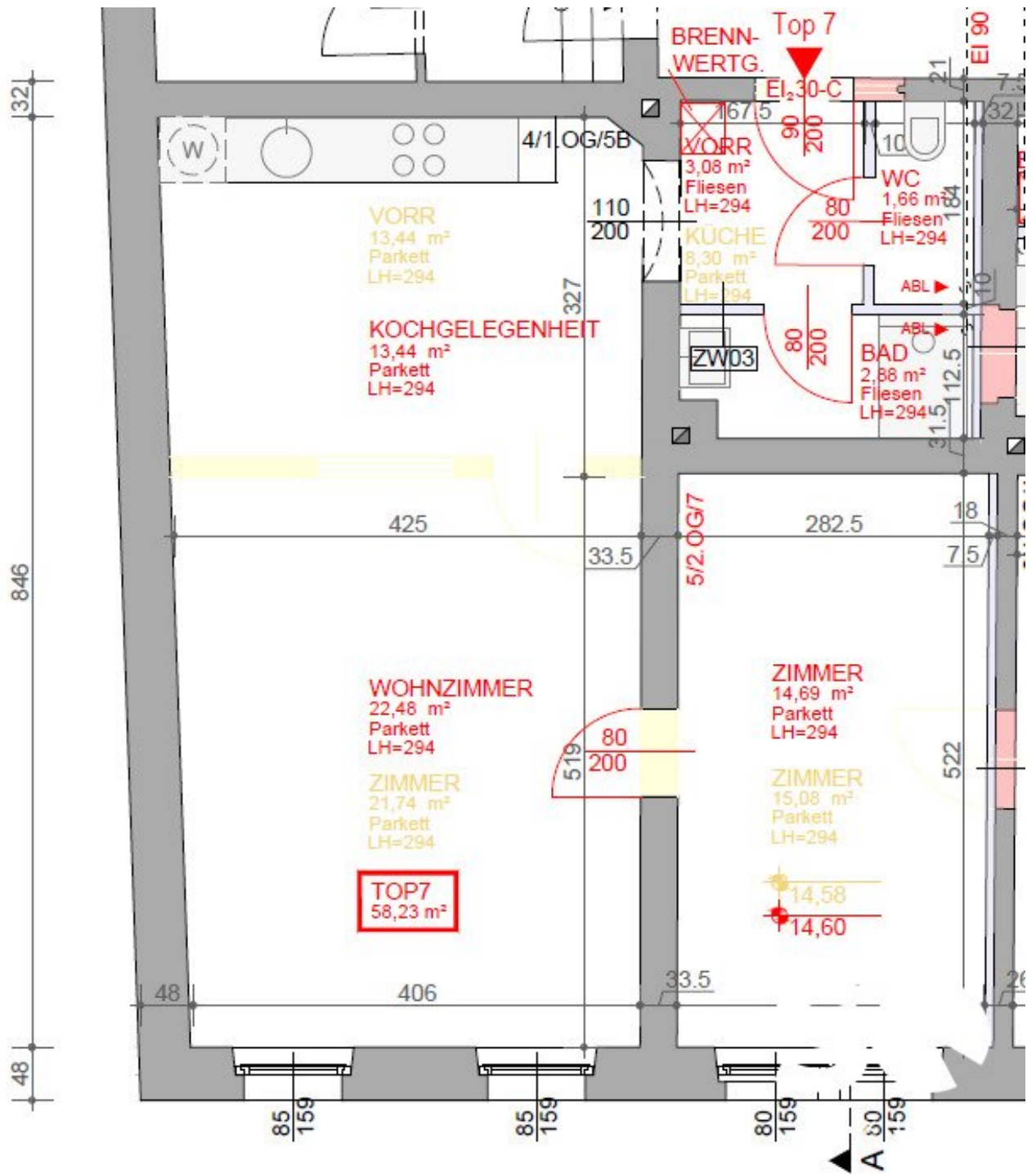
T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle Altbauwohnung im sanierungsbedürftigen Zustand in einem gepflegten Wohnhaus in der Floridsdorfer Hauptstraße. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock, wurde bereits entkernt und besticht durch ihre zentrale Lage sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### Eckdaten auf einen Blick:

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss

**Wohnnutzfläche:** ca. 55,63 m<sup>2</sup>

**Raumhöhe:** ca. 2,9 m

**Zustand:** Entkernt

### Highlights:

- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gepflegtes Wohnhaus mit klassischem Altbaucharme
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren

### Kosten:

Kaufpreis: € 193.000,--

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

**Investmentvorteile:**

- Stabile Investition in bleibende Werte
- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Lage
- Nähe zur U-Bahn und umfassender Infrastruktur

Diese Wohnung ist eine ideale Kapitalanlage in aufstrebender Lage. Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

**Kontaktdaten:**

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap