

**Floridsdorfer Charme – optimaler Grundriss, sonnige
Freifläche und Weitblick!**



Objektnummer: 1855/39

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1964
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Nutzfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,77
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	131,14 €
USt.:	16,37 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

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











Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia im vorletzten Liftstock, sofort bezugsfertig mit Gestaltungspotenzial

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Liftstock eines gepflegten Neubauhauses und besticht durch ein sehr gut durchdachtes, zentral begehbare Layout. Auf rund 50 m² Wohnfläche verteilen sich ein heller Wohnbereich mit südseitiger Loggia, ein weiteres großzügiges Zimmer, eine separate Küche, ein stilvolles Duschbad, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Alle Räume sind vom kompakten Vorzimmer aus direkt erreichbar und gewährleisten kurze Wege sowie eine optimale Raumausnutzung. Die Böden in Küche, Bad und WC sind mit farblich neutral gehaltenen Fliesen ausgelegt; in den Wohn- und Schlafräumen verleiht hochwertiger Parkettboden ein warmes, behagliches Wohngefühl. Die vorhandenen Gaskonvektoren können komfortabel weitergenutzt werden: Sie spenden zügig wohlige Wärme bei geringen Betriebskosten und bleiben selbst bei Stromausfall zuverlässig betriebsbereit.

Die Immobilie wurde frisch ausgemalt und teilweise modernisiert, ist sofort bezugsfertig und bietet unter Berücksichtigung weiterer Adaptierungsmaßnahmen viel Potenzial, um Ihre persönlichen ästhetischen und Komfortvorstellungen zu realisieren.

Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein großzügiges, trockenes Kellerabteil mit Tagesbelichtung zur Verfügung, die Verfügbarkeit eines Stellplatzes im weitläufigen, begrünten Innenhof kann bei Bedarf bei der Hausverwaltung angefragt werden. Der Reparaturfonds der Liegenschaft ist mit rund € 313.357,76 sehr gut dotiert und gewährleistet damit finanzielle Rücklagen für künftige Erhaltungsmaßnahmen.

Lage & Anbindung

Die Lage verbindet urbanes Flair mit perfekter Anbindung:

- Zur Haltestelle „Koloniestraße“ gelangen Sie in etwa drei Minuten zu Fuß, von dort aus verkehren die Straßenbahn 26 sowie die Buslinien 36A, 36B und N20.
- In sieben Gehminuten erreichen Sie die Station „Jedleseer Bellgasse“ mit S 1, S 2, S 3 und S 7 sowie dem Bus 34A.
- Die Autobahnauffahrt A22 befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Der nächste Autobahnanschluss ist die Auffahrt zur Donauuferautobahn (A22) über die Prager Straße (Anschlussstelle Donauefeld), die Sie in unter 500 m Luftlinie erreichen können.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Cafés liegen praktisch vor der Haustür, und Naherholung finden Sie an der Donauinsel oder im Donaupark.

Fazit

Ob als gemütliches Zuhause für Singles und Paare, als flexibles WG-Projekt oder als attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung vereint durchdachten Wohnkomfort mit exzellenter Infrastruktur und bietet zugleich ausreichend Freiraum, um sie ganz nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung: Frau Mag. Diana Voskov, Tel.: [+436505423337](tel:+436505423337) oder per Mail: office@dvimmobilien.com oder voskovdiana@hotmail.com

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap