

Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial – Nähe Floridsdorf & Klinik Floridsdorf



Objektnummer: 4475

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	192,08 €
Heizkosten:	42,52 €
USt.:	27,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18

1190 Wien

T +4369913434730

H +4369913434730

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese ca. 103 m² große Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock eines ca. 1907 errichteten Hauses mit 3 Obergeschossen und Dachgeschoss. Insgesamt umfasst das Gebäude 24 Wohneinheiten sowie 3 Geschäftslokale.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gut durchdachten **Zentralgrundriss**, die **hervorragende öffentliche Anbindung** sowie das großzügige Platzangebot.

Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch eine solide Substanz und Altbau-Charme mit Entwicklungspotenzial.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 103 m²
- Lage: 2. Obergeschoss mit Lift
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer)
- Bad mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Küche mit Gasanschluss
- Heizung: derzeit Gastherme
- Böden: Parkett, Fliesen, PVC und Teppich

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt **Floridsdorf** (U6, S-Bahn, Straßenbahnlinien 25 & 26) sowie zur **Klinik Floridsdorf** (ehem. Krankenhaus Nord) und dem **Shopping Center Nord**.

Öffentliche Anbindung

- Direkt vor der Tür: Buslinien 29A, 29B, N30
- *4 Minuten* bis Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn)
- *10 Minuten* zur U1 Großfeldsiedlung
- *18 Gehminuten* zu Bahnhof Floridsdorf

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

- Supermarkt: ca. 250 m
- DM, Eurospar, Tacco, Tedi, Fressnapf: 3–8 Gehminuten
- Gastronomie, Trafik, Tankstelle, Dienstleister in unmittelbarer Umgebung
- Erholung: **Friesneggpark** nur 2–3 Gehminuten entfernt

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap