

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Am Spitz | Floridsdorf S + U6



Objektnummer: 4585

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 136,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,45
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	370,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

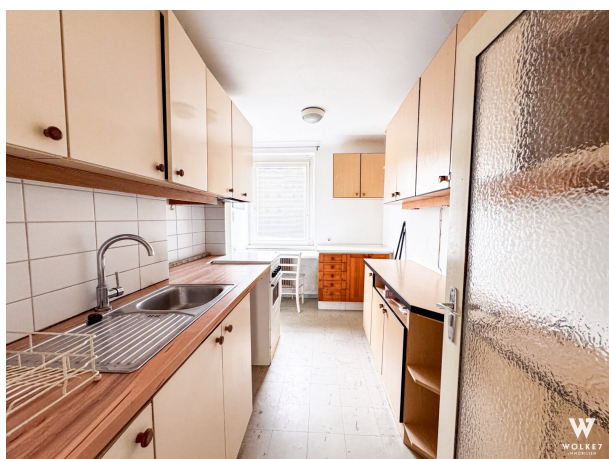
Ihr Ansprechpartner

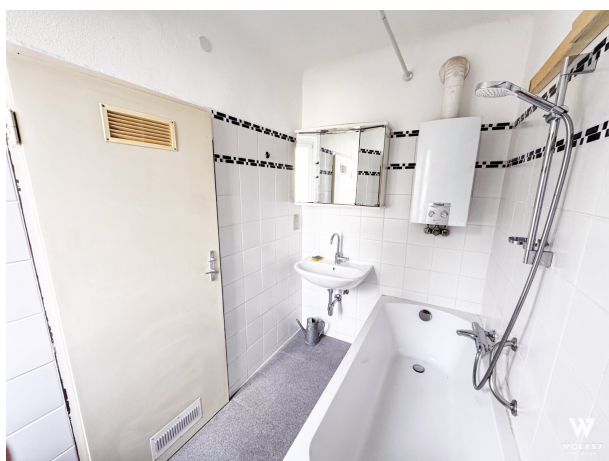


Konstantin Zengerer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Floridsdorf

Die ca. 87 m² große Wohnung überzeugt durch große, helle Räume und eine Loggia mit ca. 5 m², die zusätzlichen Freiraum bietet. Neben einem Vorzimmer stehen zwei praktische Abstellräume zur Verfügung, außerdem ein saniertes Badezimmer sowie ein separates WC. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gut nutzbare Raumaufteilung legen.

Die Ausstattung umfasst eine regelmäßig gewartete Gastherme und Parkettböden, die nach einer Erneuerung wieder in voller Schönheit erstrahlen können. Ein Kellerabteil mit rund 4 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum, außerdem stehen eine Waschküche und ein begrünter Innenhof mit Parkplätzen der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Der vorhandene Aufzug ist über 6 Stufen vom Hauseingang erreichbar.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1968 (HWB: E) und erhält im ersten Halbjahr 2025 eine frisch sanierte Fassade. Damit verbindet es solide Bausubstanz mit zeitgemäßer Erneuerung und steigert nachhaltig die Wohnqualität.

Key Facts:

- ca. 86.99 m² Wohnfläche inkl. Loggia
- 3 Zimmer mit separater Küche
- 1. Stock mit Lift (über 6 Stufen erreichbar)
- ca. 5 m² große Loggia

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 295.000 (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

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

Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap