

## Pärchenhit in Fußnähe zur Neuen Donau



**Objektnummer: 1751/106**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

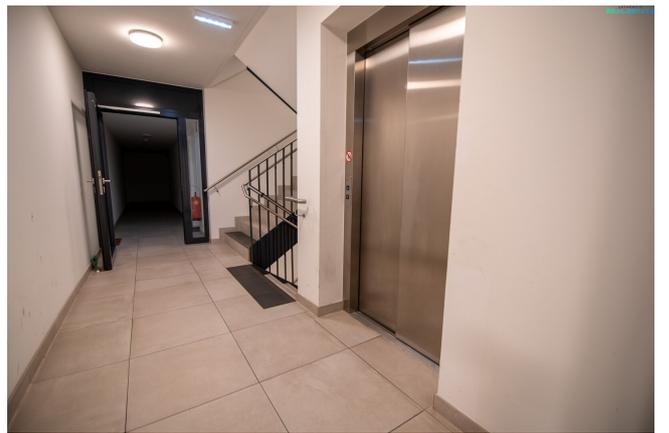


**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien



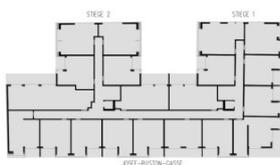




**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**



### 1. DACHGESCHOSS, STG 1, STG 2



Josef Ruston Gasse 28, 1210 Wien



Wagramerstrasse 22  
1220 Wien  
office@hart-hart.at  
www.hart-hart.at



# Objektbeschreibung

## Highlights

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2017 – moderner Standard
- Ca. 5 m<sup>2</sup> Terrasse mit Grün- und Weitblick
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Küche und Badmöbel inkludiert, restliche Einrichtung optional
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Dachgeschoss (1.DG) – heller und ruhiger Wohnkomfort

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse, die mit ihrem Grün- und Weitblick ein besonderes Highlight darstellt. Die moderne Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten sorgt. Küche und Badmöbel sind bereits vorhanden, sodass sofort bezogen werden kann – weitere Möbel können bei Bedarf übernommen werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, eingebettet zwischen Kleingartensiedlungen, nur wenige Gehminuten von der Neuen Donau sowie großzügigen Erholungsflächen wie dem Wasserpark und dem Donaupark entfernt. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte (Merkur, Spar, LIDL, Billa), Apotheke und Arzt in Gehweite zur Verfügung. Mit dem Auto sind auch größere Einkaufsziele wie das SCN Shopping Center Nord, Media Markt oder Möbelhäuser schnell erreichbar.

## Verkehrsanbindung

Mehrere Buslinien (z. B. 34A, 36A) bringen Sie in kurzer Zeit zum Verkehrsknotenpunkt

Floridsdorf mit U6 und Schnellbahn. So verbindet die Wohnung naturnahes Wohnen mit optimaler Nahversorgung und sehr guter öffentlicher Anbindung.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap