

Pärchenhit in Fußnähe zur Neuen Donau



Objektnummer: 1751/106

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

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

8.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate FlexCo
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien



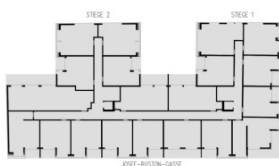




AUTHEN7IC
REALESTATE



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 m² Wohnfläche
- Baujahr 2017 – moderner Standard
- Ca. 5 m² 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