

**Klein, aber fein | Komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung |
ca. 33 m²**



**Klein, aber fein | Sanierte 2-Zimmer-
Wohnung**

Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

Objektnummer: 6013/1113

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	77,42 €
USt.:	7,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
2



Bäder
1

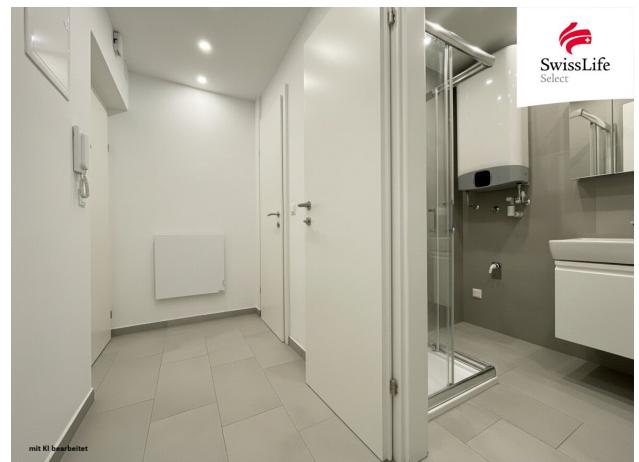
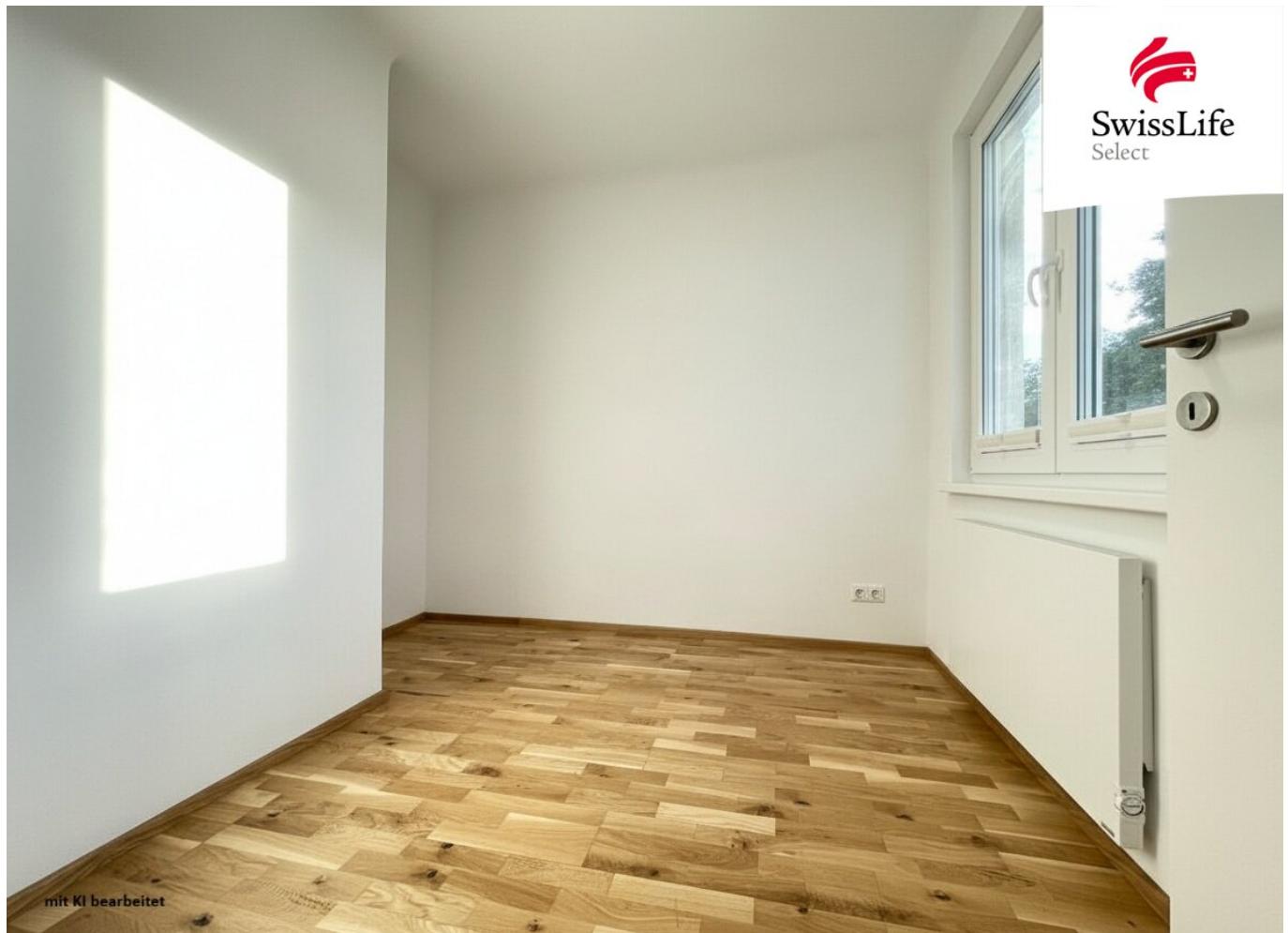


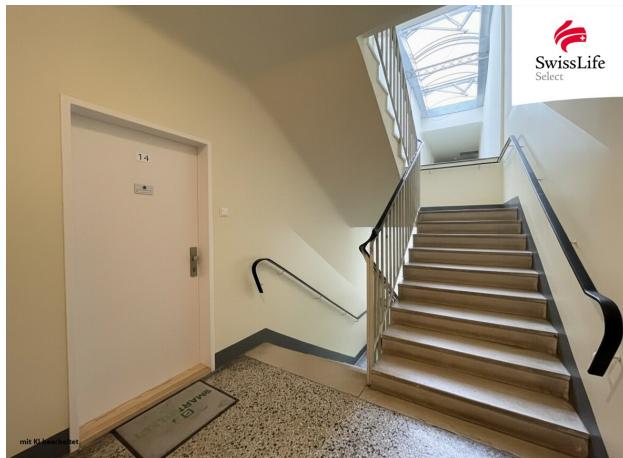
WC
1



Fläche
33 m²

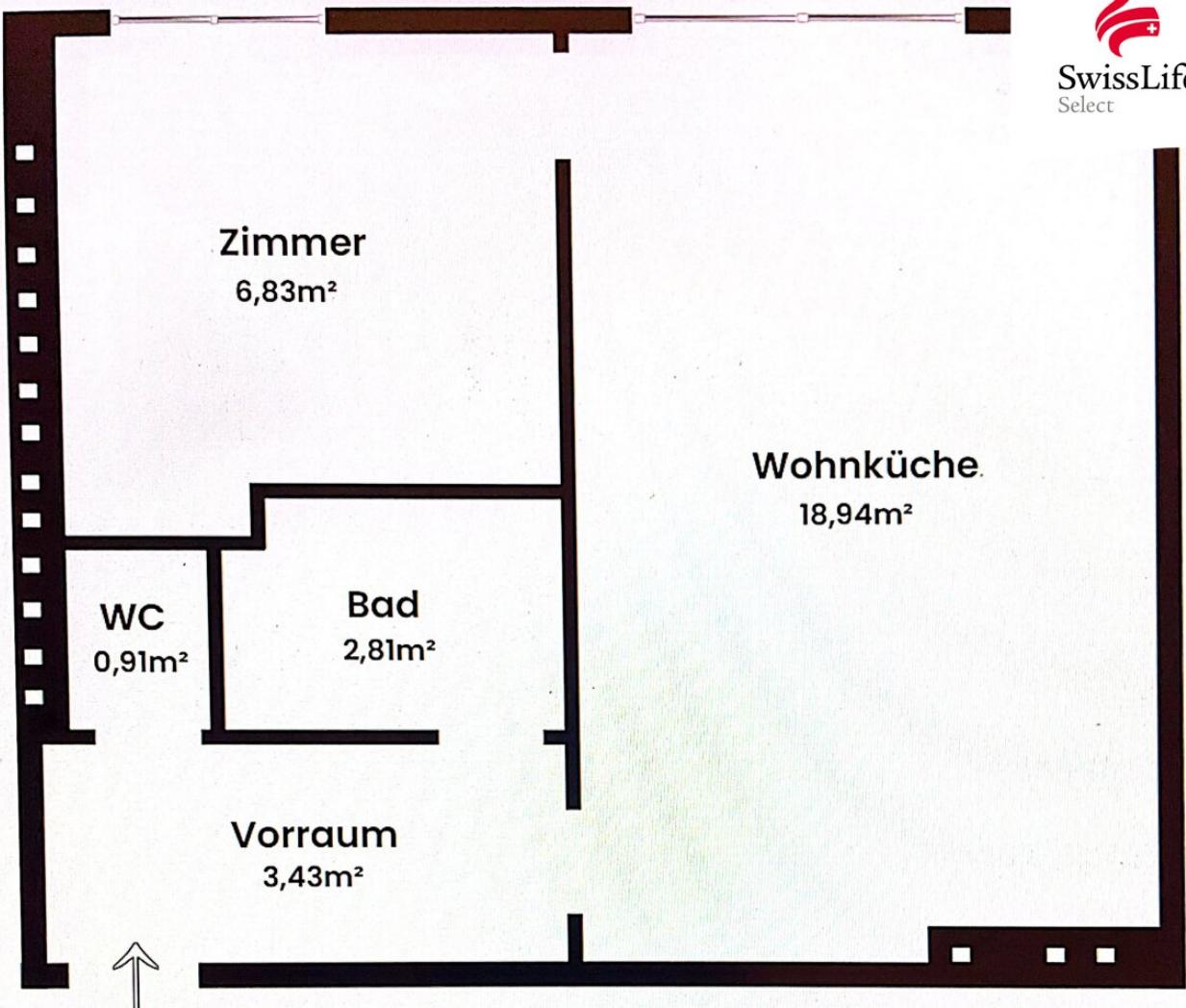






Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623



Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1965. Sie liegt im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet trotz kompakter Größe hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde hochwertig und mit viel Sorgfalt saniert. Auf ca. 33 m² bietet sie ein komfortables Zuhause – ideal für Singles, Studenten oder als Stadtwohnung.

Durch die hofseitige Ausrichtung ist die Wohnung ruhig gelegen und bietet einen ansprechenden Blick in den begrünten Innenhof.

Raumaufteilung

- Wohnraum mit offener, moderner Küche
- Küche mit Siemens Geräten
- Kleines (Schlaf-)Zimmer – perfekt als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Vorraum
- Kellerabteil vorhanden

Ausstattung

- Echtholzparkett Eiche matt lackiert

- Hochwertige Fliesen in Vorraum und Sanitärräumen
- 3-fach verglaste Fenster mit Schall- und Wärmeschutz
- Innenliegende Plissees für zusätzlichen Lichtschutz
- Infrarot-Hybrid-Heizung für behagliche Wärme
- Warmwasser über modernen Elektrospeicher

Lage | Infrastruktur

Sämtliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und Schulen/Kindergärten sind binnen weniger Gehminuten fußläufig sehr gut zu erreichen. In nächster Umgebung befinden sich auch diverse Straßenbahnenlinien (26, 2, 31...) und der Bahnhof Floridsdorf (U-Bahn und Schnellbahn. Für Sport und Freizeitaktivitäten eignen sich die Alte Donau, der Donaupark und das Donauzentrum.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap