

## Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung in Floridsdorf – ideal für Paare oder kleine Familien



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4705

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 80,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #c8512e; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 3,59
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,00 €
<b>Heizkosten:</b>	106,73 €
<b>USt.:</b>	46,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

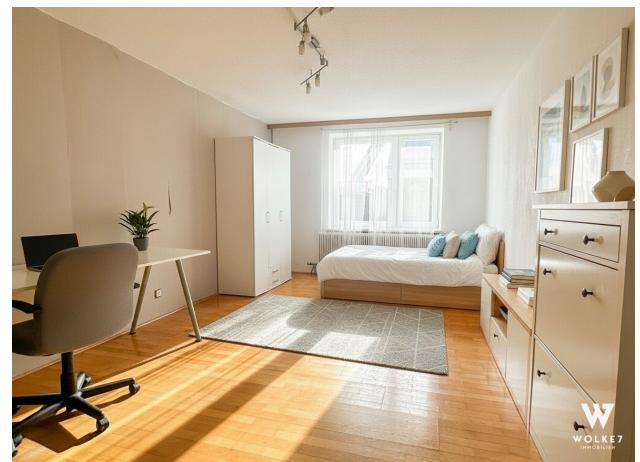
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – hier verbindet sich Komfort mit bester Infrastruktur.

Die rund ca. **74 m<sup>2</sup>** große Wohnung teilt sich in **drei Zimmer**, eine **Einbauküche**, **Vorzimmer**, **Bad** und **separates WC**.

Die Küche ist voll ausgestattet mit einem großen Kühl-Gefrier-Kombigerät, einem neuen Geschirrspüler sowie einem neuen E-Herd. Die Wohnung **ist teil-möbliert** und bietet sofortigen Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand – lediglich die Wände könnten eine Auffrischung vertragen.

Ein **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Einheit. Das Haus verfügt über einen **Lift**, eine **Waschküche**, **Müllräume** sowie **Außenabstellplätze für Fahrräder**.

### Highlights

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup>
- Voll ausgestattete Einbauküche (neue Geräte)
- teilweise möbliert - falls gewünscht
- Parkettboden
- Lift, Kellerabteil, Waschküche & Fahrradabstellplätze
- Ausgezeichnete Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Nahezu Barrierefrei
- Geplante Fassaden- und Wärmedämmungserneuerung

**Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und finden Sie Ihr neues Zuhause in Floridsdorf!**

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.000,- + 20.000 Euro Ablöse Möblierung VB**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

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

---

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: [m.fidler@w7.immo](mailto:m.fidler@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap