

**Helle Ruhelage trifft auf moderne Sanierung – Ihr neues
Zuhause in Floridsdorf**



Objektnummer: 4789

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 66,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 37,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55 |
| Kaufpreis: | 219.000,00 € |
| Betriebskosten: | 200,00 € |
| Heizkosten: | 103,00 € |
| USt.: | 30,30 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche in absoluter Ruhelage im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Das Wohnhaus wurde 1972 errichtet und 2012 umfassend **thermisch saniert** (Fassadendämmung und neue Fenster). Dadurch bietet das Gebäude eine ausgezeichnete Energieeffizienz. Die Wohnung selbst liegt im 3. Liftstock und grenzt an keine direkte Nachbarwohnung – gegenüber befindet sich lediglich eine weitere Einheit. Das Haus ist überschaubar und familiär: nur 11 Parteien auf vier Stockwerken plus Dachgeschoss.

Die Wohnung wurde **2020 generalsaniert** (neue Elektrik, Böden, Wände, Bad, Türen, Decken etc.) und im **September 2025 nochmals vollständig renoviert**. Es handelt sich somit um einen **Erstbezug nach Renovierung** – in absolut einwandfreiem Zustand und ohne Investitionsbedarf.

Raumaufteilung

- Großzügige Wohnküche (ca. 11,5 m²) mit Einbauküche, Ceranfeld, Geschirrspüler und Fliesenboden
- Zwei helle, hofseitig ausgerichtete Zimmer (je ca. 20 m²) mit hochwertigem Laminatboden
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Glastrennwand und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Wand- und Bodenfliesen
- Geräumiges Vorzimmer mit hellen Bodenfliesen
- Begehbarer Garderobe mit Glasschiebetür und stabiler Kleiderstange
- Durch die hofseitige Ausrichtung ist die Wohnung besonders **ruhig und hell**.

Ausstattung

- Einbauküche inkl. Geräte
- Zentralheizung (Radiatoren)

- Lift
- Kellerabteil
- TV- und Internetanschluss
- Hoflage

Hinweis: Im Zuge der thermischen Sanierung wurde ein Sanierungskredit aufgenommen, der voraussichtlich noch ca. **2 Jahre** läuft. Nach dessen Auslaufen werden sich die monatlichen Betriebskosten entsprechend **reduzieren**.

Ebenfalls geplant ist in den kommenden Jahren die **Erneuerung des Stiegenhauses** sowie die **Modernisierung der Heizungsanlage** – diese Investitionen erhöhen langfristig sowohl Wohnkomfort als auch den Wert der Liegenschaft.

Parkplätze können bei Bedarf unbefristet angemietet werden.

Jetzt besichtigen und verlieben – Ihr neues Zuhause wartet bereits!

? 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 219.000,-

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

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap