

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock in Toplage I Nahe  
Floridsdorfer Spitz**



**Objektnummer: 4897**

**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>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	159.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,08 €
<b>USt.:</b>	15,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



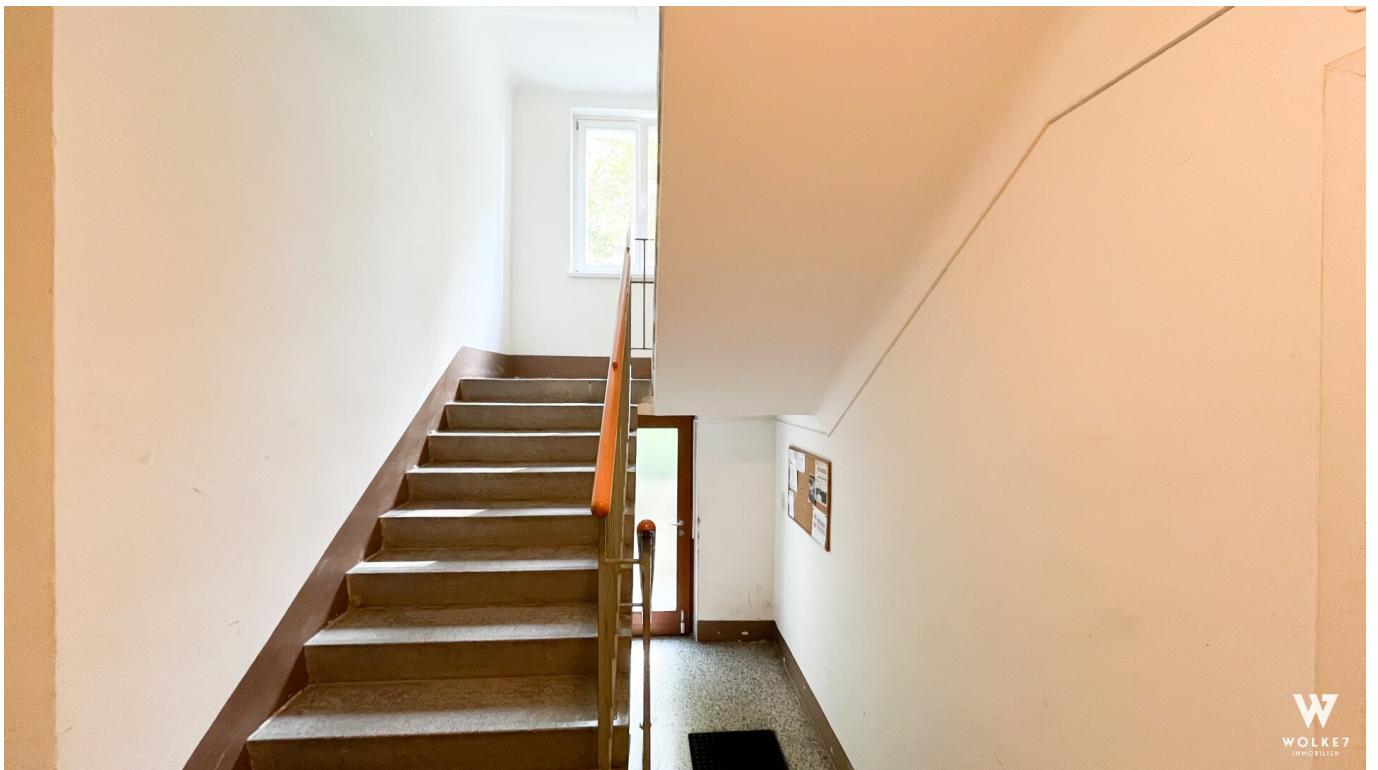
**Violeta Nikolov**

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



W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

In einem gepflegten Neubauhaus im 21. Bezirk erwartet Sie diese ca. **48,43 m<sup>2</sup>** große, **helle 2-Zimmer-Wohnung** in hervorragender Lage. Sie befindet sich im **4. Stock** eines gepflegten Neubauhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre gepflegte Ausstattung sowie ihre Nähe zu hervorragender Infrastruktur. Ob zur Eigennutzung oder als solide Anlage, diese Wohnung bietet Ihnen viele Möglichkeiten!

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Lage in der Nähe des **Floridsdorfer Spitz** sowie praktische Extras wie **Lift**, **Kellerabteil**, **Abstellraum** und eine **voll ausgestattete Einbauküche**. Die Wohnung ist vollmöbliert und somit rasch beziehbar.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 48,43 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Wohn- und Schlafraum:** hell und ruhig
- **Küche:** separat mit Geschirrspüler
- **Sanitär:** Bad mit Dusche und Waschmaschine, separates WC
- **Vorraum mit Stauraum:** alle Räume zentral begehbar
- **Abstellraum**

## Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1973
- **Gas-Etagenheizung**
- **Kunststofffenster**
- **Lift**

## Weitere Vorteile

- **Sehr gute öffentliche Anbindung:** S-Bahn und U-Bahn, Straßenbahn, Bus
- **Autobahnanschluss**
- **Nähe Floridsdorfer Klinik, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken**
- **Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**
- **Ruhige Lage**

## ? 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 159.800,- + 10.000 Euro für alle Möbel**

**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.

---

Ihre Ansprechpartnerin:

## **Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 <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