

**„Work(out) & Life-Balance: Donauinsel vor der Tür, zwei private Terrassen oben drauf!**



Uneinsehbare Freifläche

**Objektnummer: 4920**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,72 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,11                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 106,69 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 10,67 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

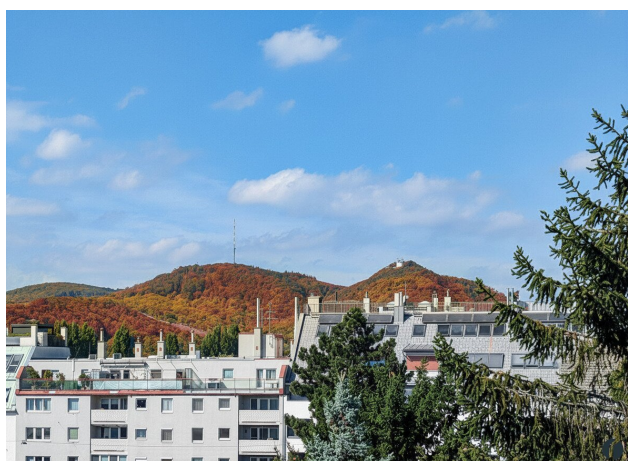
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Toth**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau



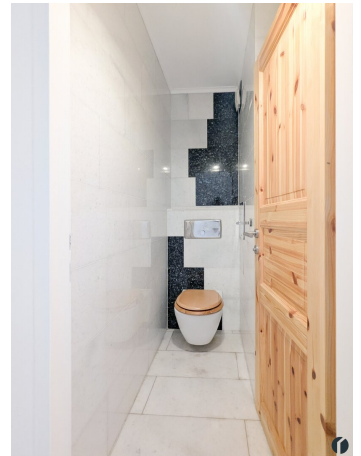








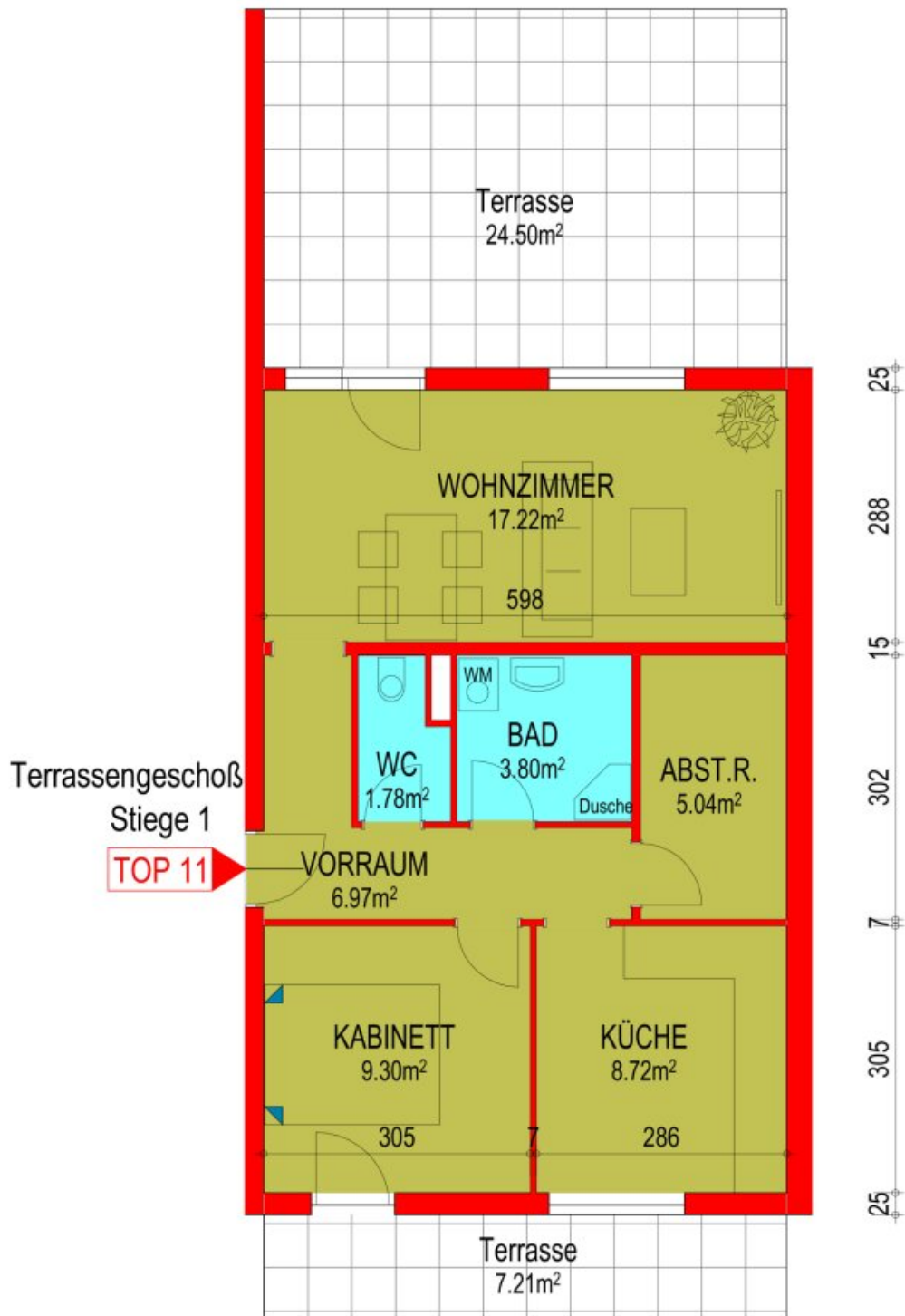








WOHNNUTZFLÄCHE 52.72 m<sup>2</sup>  
TERRASSEN gesamt 31.71 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort über den Dächern – bezugsfertig, zentral und mit traumhaftem Weitblick!

## Highlights dieser Wohnung

- Letzter Stock – ohne Nachbarn darüber
- 2 Terrassen (Ost & West)
- Sonne von früh bis spät
- Absolute Privatsphäre
- Dachgeschoß-Feeling ohne Dachschrägen
- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung
- Großzügiger Abstellraum
- Sofort bezugsfertig: Bad und Küche voll ausgestattet
- Sicherheitstür & Außenrollläden
- Gepflegter Zustand – Modernisierung 2010–2017
- Urban & grün zugleich
- Nähe Donauinsel & Aupark Jedlesee

- Top-Verkehrsanbindung (U6, S-Bahn, Bus)
- Ruhiges Refugium mitten in Floridsdorf
- Moderate Betriebskosten (€ 243,15 inkl. Heizung & Rep.RL)
- Solide Rücklage vorhanden
- Kellerabteil inklusive
- Kein Lift vorhanden
- Gesamte Wohnhausanlage mit Thermoanstrich
- Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im letzten Stock eines gepflegten Hauses bietet, was man in der Stadt selten findet: **Privatsphäre, Licht und 2 großzügige Terrassen mit Sonne von früh bis spät** – eine nach Osten, die andere nach Westen ausgerichtet.

Auf rund **53 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 31 m<sup>2</sup> Terrassenfläche** erleben Sie entspanntes Stadtleben mit Rückzugspotenzial. Frühstück mit Morgensonne, ein Glas Wein zum Sonnenuntergang – ganz ohne fremde Blicke. **Ein echtes Refugium mitten in Floridsdorf.**

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Alle **Zimmer sind zentral begehbar**, das Wohnzimmer öffnet sich zur Westterrasse, das Schlafzimmer zur Morgensonne im Osten. Die Küche ist kompakt und bietet Platz zum Essen, das Bad mit Dusche ist funktional, das WC separat. Ein großzügiger Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

**Helle Räume, viel Tageslicht, zweiseitige Ausrichtung** – und das in gepflegtem Zustand.



Böden, Fenster, Küche, Bad, Türen und Heizkörper wurden zwischen 2010 und 2017 modernisiert. **Außenrollläden und Sicherheitstür** inklusive.

Die Lage? **Urban und grün zugleich**: Donauinsel, Aupark Jedlesee und Loretto- und Loretowiese in der Nähe, Nahversorgung fußläufig, öffentliche Anbindung über U6, S-Bahn und Bus optimal. Auch die A22 ist schnell erreicht – **ideal auch für Pendler**.

**Kein Lift** – dafür die Ruhe des obersten Stockwerks ohne Nachbarn darüber. Die **monatlichen Betriebskosten sind moderat** (€ 243,15 inkl. Heizung/Warmwasser und Rep.RL) und der **Reparaturfonds solide dotiert**. Zusätzlich stehen ein **Kellerabteil, Fahrradraum, Waschküche** und **Hobbyraum** zur Verfügung.

Ein großer **Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand** dient der Erholung aller Bewohner der Wohnanlage.

**Fazit**: Eine Wohnung **für alle, die mitten in der Stadt leben, aber ganz für sich sein möchten**. Darüber hinaus eignet sie sich **hervorragend als Anlegerwohnung**: Gerade jüngere Wohnungssuchende lassen sich durch das Fehlen eines Lifts kaum beeinträchtigen, während sie die Nähe zur Donauinsel, den Verkehrsknotenpunkt mit Autobahnanschluss sowie die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel besonders zu schätzen wissen.

**>> Interessiert?** Gerne senden wir Ihnen weitere Details und Fotos zu!

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Hinweis zum Bildmaterial: Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap