

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd - Loggia in Toplage Floridsdorf**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4970**

**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>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Hezkosten:</b>	137,57 €
<b>USt.:</b>	39,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

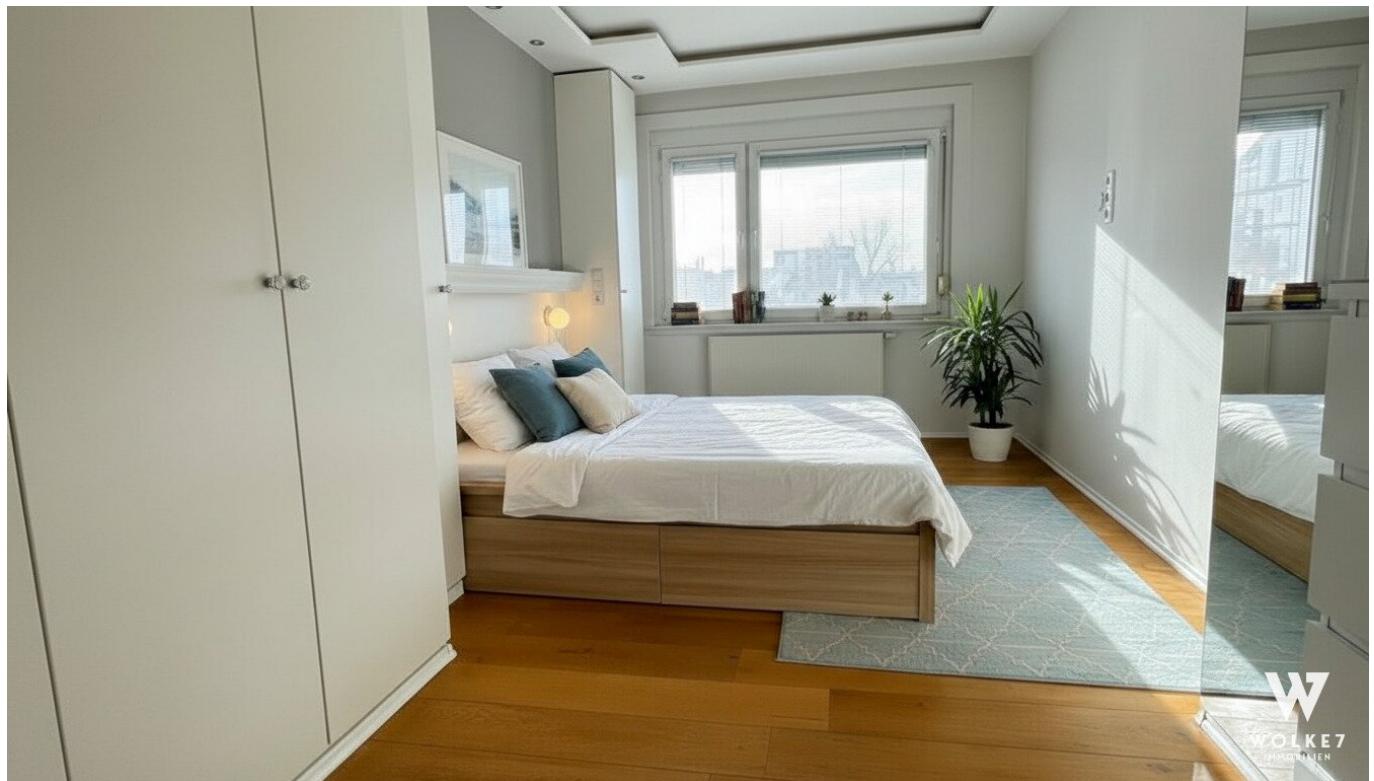
## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





# Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohngefühl mit durchdachter Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung. Die freundlichen Räume sowie die sonnige Loggia und der große Balkon schaffen ein behagliches Wohnumbiente – ideal für Paare, Familien oder Pendler.

## Key Facts auf einen Blick

**Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sehr großer, überdachter und südseitig ausgerichteter Loggia mit Weitblick**

### Aufteilung:

3 Zimmer inkl. Wohnküche + Badezimmer inkl. Dusche und Badewanne + separate Toilette + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss + Vorzimmer + Loggia & großer Balkon

### Besonderheiten:

- Fliegengitter an allen Fenstern
- 3-fach verglaste Fenster
- Innenrolllos & teilweise Außenrollos
- Teilweise Fußbodenheizung + klassische Heizkörper (Zentralheizung)
- Kombination aus Parkett und Fliesen
- Garage im Haus zur Anmietung möglich
- Guter Rücklagenstand

## Wohnen mit Komfort & Lebensqualität

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ideale Raumauflteilung. Die Loggia und der große Balkon erweitern Ihren Wohnraum nach außen und laden zum Entspannen ein – ob Frühstück in der Sonne oder gemütlicher Abend mit unverbautelem Blick.

Die Kombination aus dreifach verglasten Fenstern und Fliegengittern sorgt für ein

angenehmes Raumklima sowie viel Licht bei gleichzeitig guter Belüftung. Das Schlafzimmer sowie das Arbeits-/Kinderzimmer sind mit Parkettböden ausgestattet. Vorzimmer, Abstellraum, Bad, Toilette, Küche und Wohnzimmer sind verfliesst. Die verfliesten Räume sind mit einer Fußodenheizung ausgestattet.

## **Eine Wohnung, die keine Wünsche offenlässt – ideal geschnitten, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit.**

**Kaufpreis: EUR 319.000,-**

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

**? 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.

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676 9135 489

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

Website: [www.w7.immo](http://www.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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap