

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in thermisch saniertem
Gebäude – nahe Floridsdorfer Bahnhof**



Objektnummer: 2002/52

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,16 m ²
Nutzfläche:	78,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	166,38 €
USt.:	16,64 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

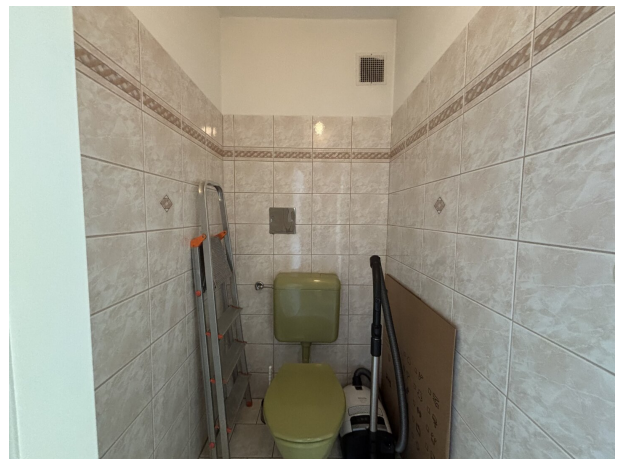


Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien













Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **78,16 m²** befindet sich im **4. Stock** des Wohngebäudes in einer ruhigen Seitengasse nahe des Floridsdorfer Bahnhofs im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Das Gebäude wurde **2010 umfassend thermisch saniert** – im Zuge der Sanierung wurden die Fassade erneuert, die Fenster auf hochwertige **2-fach verglaste Holzrahmenfenster** getauscht sowie weitere wärmedämmende Maßnahmen durchgeführt. Die Wohnung ist sofort beziehbar.

Die Wohnung verfügt über ein **Wohnzimmer (ca. 19,03 m²)** und eine **Küche (ca. 7,96 m²)**, beide südwestseitig gelegen und mit angenehmer Nachmittags- und Abendsonne. Zwei weitere Zimmer – ein **Zimmer (ca. 15,36 m²)** sowie ein **Kabinett (ca. 12,13 m²)** – sind nordostseitig gelegen. Ergänzt wird die Wohnung durch einen großzügigen **Vorraum (ca. 12,54 m²)**, ein **Badezimmer (ca. 3,28 m²)**, ein **separates WC (ca. 1,52 m²)** sowie einen **Abstellraum (ca. 4,24 m²)**. Alle drei Zimmer sowie die Küche sind **separat vom Vorraum begehbar** – die Wohnung eignet sich daher ideal sowohl für **Familien** als auch zur **WG-Nutzung**.

Alle **Einbaumöbel** sowie die **Einbauküche** sind im Kaufpreis enthalten. Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung im Badezimmer**. Das Haus verfügt über einen **Personenaufzug**.

Der Wohnung ist ein **ebenerdig gelegenes Kellerabteil** zugeordnet. Als Gemeinschaftseinrichtungen stehen allen Bewohnern ein **Fahrradraum** sowie eine **Waschküche**, beide im Erdgeschoss, zur Verfügung.

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 <500m

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 <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap