

**++ Helle Wohlfühloase in 1210 Wien mit Loggia & Lift ++
perfekt für Eigennutzer & Anleger**



Objektnummer: 8262

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	219.900,00 €
Betriebskosten:	309,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

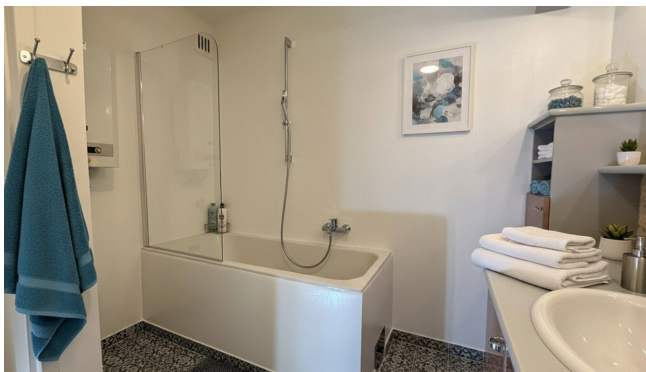


Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

















Objektbeschreibung

Diese **frisch modernisierte und helle 2-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien** überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, ruhiger Wohnqualität und sofortiger Bezugsfertigkeit.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit Küche**, ein **großes Schlafzimmer mit Loggia-Zugang** sowie **separates WC und Abstellraum** sorgen für komfortables Wohnen im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau mit Lift und eignet sich sowohl ideal für den Eigenbezug als auch als attraktive Anlage zur Vermietung.

Details:

- 1. Stock (Lift vorhanden)
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit angeschlossener Küche
- Moderne Küche inkl. neuem Backrohr & Herd
- Großes Schlafzimmer mit Ausgang zur Loggia
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Geräumiger Abstellraum mit viel Platz für Haushalt, Vorräte und Alltagsgegenstände
- Heizung: Infrarot-Paneel
- Warmwasser: Durchlauferhitzer
- Großzügiges Kellerabteil

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U6 & Schnellbahnstation Floridsdorf in nur 10 Gehminuten erreichbar
- Bus 29 A & B (Wien Sebastian-Kohl-Gasse) wenige Minuten entfernt

- Straßenbahnlinie 26 (Wien Hoßplatz) ebenfalls rasch erreichbar

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns, Ihnen diese frisch modernisierte Wohnung in 1210 Wien bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

? Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap