

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock mit Lift nahe Alte Donau – optimal geschnitten & sofort bezugsfertig**



**Objektnummer: 5333**

**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>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

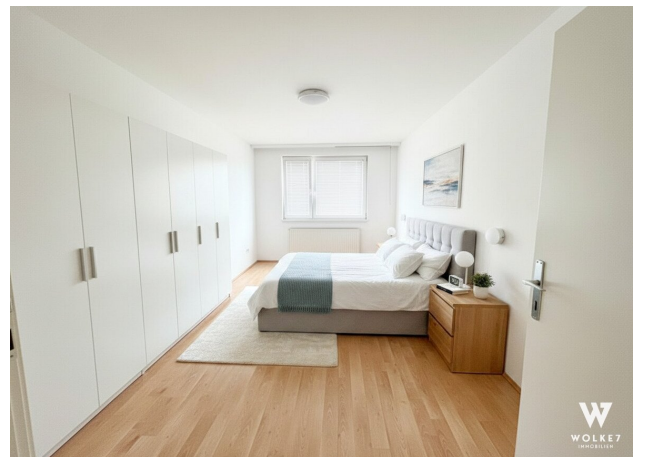
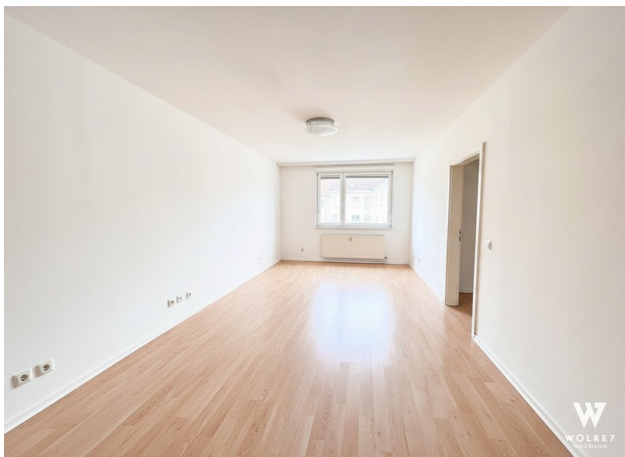
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

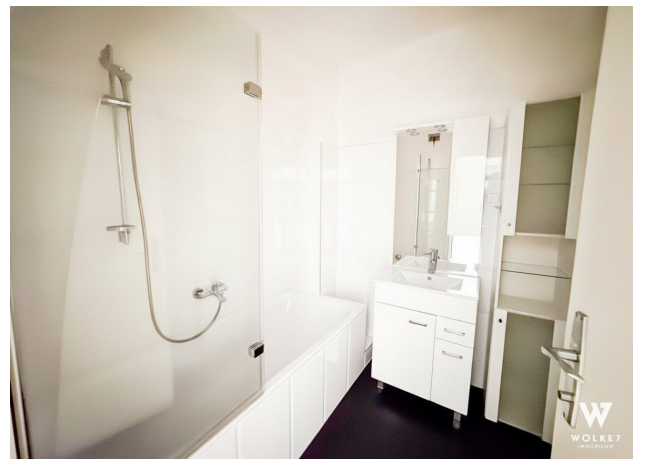
## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock (mit Lift) bietet auf **ca. 62 m<sup>2</sup>** eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehm ruhige Wohnlage. Die gute Anbindung an die U-Bahn- und Schnellbahnstation Floridsdorf (ca. 9 Gehminuten) sowie die Nähe zum Erholungsgebiet Alte Donau sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie eine voll ausgestattete Küche mit Essbereich und Blick in den begrünten Innenhof.

Badezimmer und WC sind getrennt begehbar. Maßgefertigte Tischlermöbel im Vorraum schaffen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Hauses mit Lift und ist ab sofort bezugsfertig.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

**? 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 279.000 (VB)**

**Betriebskosten inkl. Heizkosten und USt. EUR 304,00**

**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.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@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 Exposé 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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap