

**Stilvoll sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit  
Südost-Ausrichtung – Erstbezug-Feeling & durchdachter  
Grundriss**



**Objektnummer: 1945/2306**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.798,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,81 €
<b>USt.:</b>	16,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

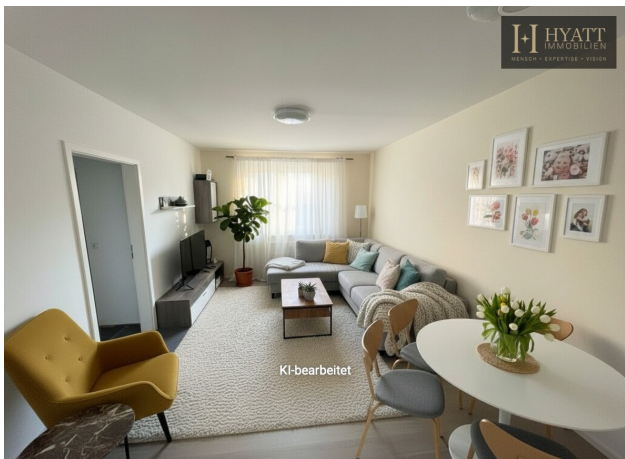
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

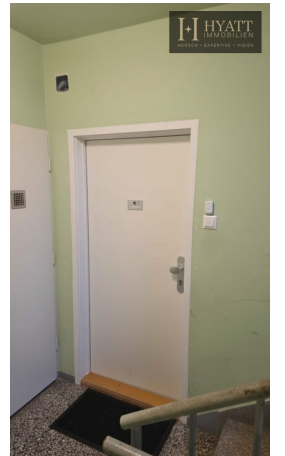
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19







## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 2,5-Zimmer**-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen **Südost**-Ausrichtung. Auf ca. 61,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich ein Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Die Wohnung wurde umfassend saniert – sämtliche Elektroinstallationen, Böden sowie Wandoberflächen wurden erneuert und vermitteln ein zeitgemäßes, sofort bezugsfertiges Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **zentralen Vorraum**, der alle Räume effizient erschließt. Der großzügige Wohnraum (ca. 18 m<sup>2</sup>) überzeugt mit seiner freundlichen Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Direkt angrenzend befindet sich die funktionale Küche (ca. 11 m<sup>2</sup>), die durch ihre klare Struktur und gute Nutzbarkeit punktet.

Das **Schlafzimmer** (ca. 18,7 m<sup>2</sup>) ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie ein komfortables Bett – ein idealer Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate Abstellräume (je ca. 1,2 m<sup>2</sup>), die wertvollen Stauraum schaffen – ein echtes Plus im Alltag.

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet, zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung – praktisch und komfortabel zugleich.

Die **Südost-Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse am Morgen und ein freundliches Wohnambiente über den Tag hinweg.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit solider Bausubstanz aus den 1960er-Jahren. Das Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten und wurde laufend instand gehalten.

Baujahr: ca. 1961

Massive Bauweise mit guter Substanz

Energiekennzahl: HWB ca. 73,3 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Beheizung über Gas-System

Die vorhandene Rücklage sorgt für laufende Instandhaltungsmaßnahmen und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Hauses. Laut aktueller Vorschreibung beträgt die monatliche Gesamtbelastung inkl. Rücklage rund:

ca. € 243,37 monatlich (inkl. Betriebskosten & Rücklage)

Das Haus vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

- Komplett saniert (Elektrik, Böden, Wände)
- Durchdachter Grundriss mit zentralem Vorraum
- 2,5 Zimmer – ideal für Singles, Paare oder Anleger
- Separate Küche mit guter Größe
- Zwei Abstellräume (echter Mehrwert!)
- Südost-Ausrichtung – hell & freundlich
- Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre

### **Jetzt Exposé anfordern und Besichtigung vereinbaren!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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 <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap