

**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



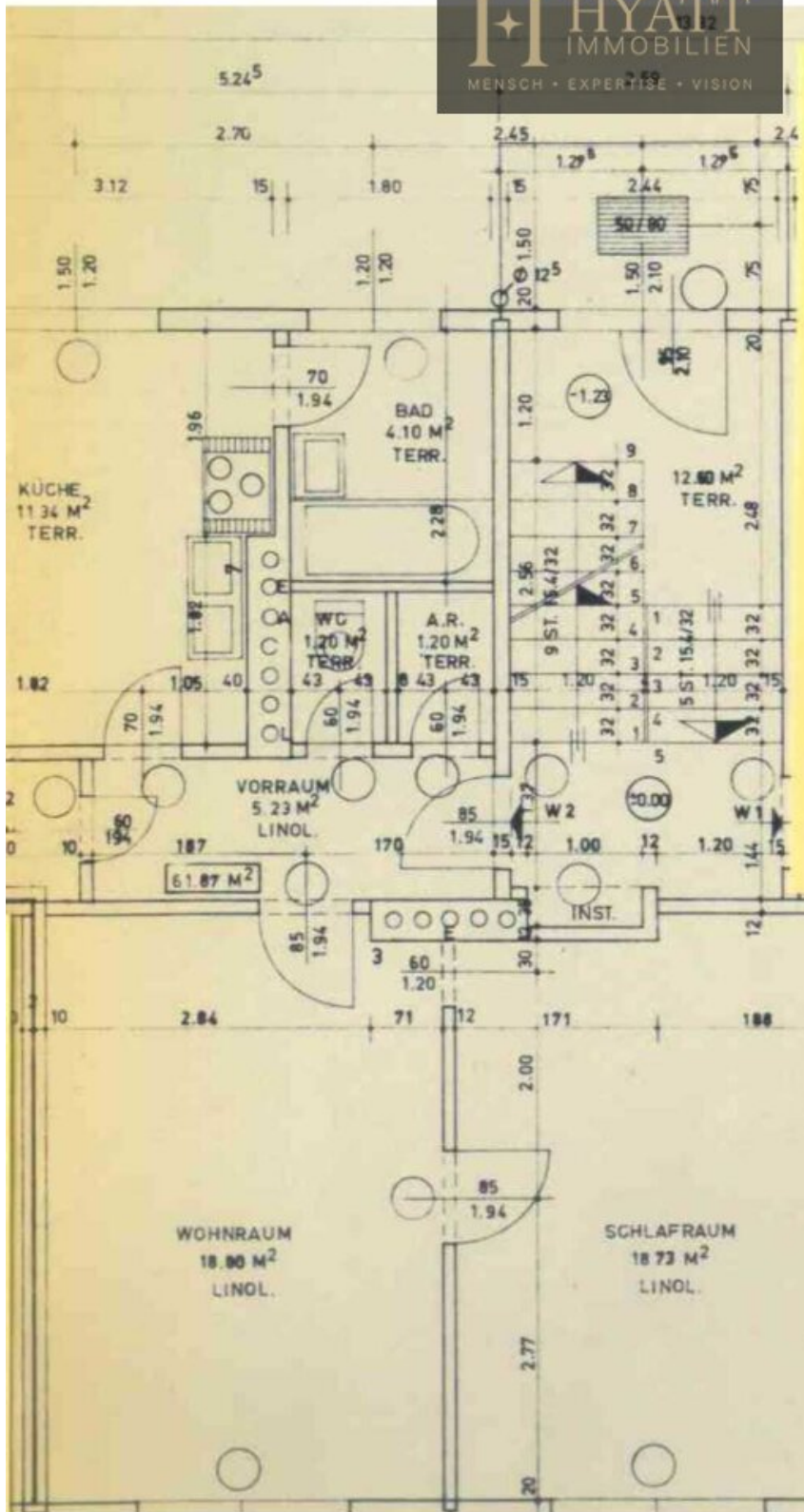
**Christian Schneider**

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

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