

**Perfekte Lage! Rohdiamant zwei Gehminuten vom  
Karmelitermarkt!**



**Objektnummer: 8086/470**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floßgasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
Heizkosten:	102,79 €
USt.:	30,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Heiss**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial, das Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu dieser spannenden Wohnung zu erhalten.**

**Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum: Ihr neues Zuhause in der Floßgasse!**

- **Bestlage in 1020 Wien:** Leben Sie genau dort, wo Wien am pulsierendsten ist! Die Floßgasse besticht durch ihre unschlagbare Mikrolage: In nur zwei Gehminuten erreichen Sie den beliebten Karmelitermarkt für ein gemütliches Frühstück oder den Donaukanal für entspannte Spaziergänge. Die Innenstadt, erstklassige Gastronomie und eine perfekte Anbindung liegen direkt vor Ihrer Haustür.
- **Ruhe & Licht im 4. Liftstock:** Lassen Sie den Trubel der Stadt unter sich. Die Wohnung liegt im 4. Stock und ist bequem per Lift erreichbar – das sorgt für viel Tageslicht und macht sie zu Ihrer privaten, angenehm ruhigen Rückzugsoase.
- **Das "Daheim"-Highlight (Ihre Gestaltungs-Chance!):** Diese Wohnung wartet darauf, von Ihnen wachgeküsst zu werden! Sie ist optisch sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die perfekte Leinwand, um sich Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Zuhause zu erschaffen. Ob wunderschöne neue Böden, ein modernes Bad oder Ihre absolute Traumküche – hier können Sie alles exakt nach Ihrem eigenen Geschmack formen, ohne Kompromisse bei vorgegebenen Ausstattungen eingehen zu müssen.
- **Solide Basis für Ihr Budget:** Ein massiver Pluspunkt für Ihre Neugestaltung: Die 3-fach verglasten Fenster wurden bereits 1996 erneuert, befinden sich in einem guten Zustand und sorgen für eine exzellente Isolierung.

Neugierig geworden? Diese Wohnung bietet die seltene Gelegenheit, sich in absoluter Top-Lage selbst zu verwirklichen und ein Zuhause mit persönlicher Note zu schaffen. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um den Grundriss und alle weiteren Details zu erhalten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie das Potenzial dieser Immobilie selbst!

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <150m

Apotheke <200m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <650m

Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <75m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap