

Traumlage Alte Donau



Wohnküche

Objektnummer: 2003/11362

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Floridusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,37 m ²
Gesamtfläche:	41,95 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	219.818,00 €
Betriebskosten:	65,18 €
Heizkosten:	68,50 €
USt.:	18,99 €
Provisionsangabe:	

7.913,45 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.



kubic₉k
i m m o b i l i e n

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen
95%

Grundstücke
100%









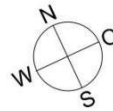
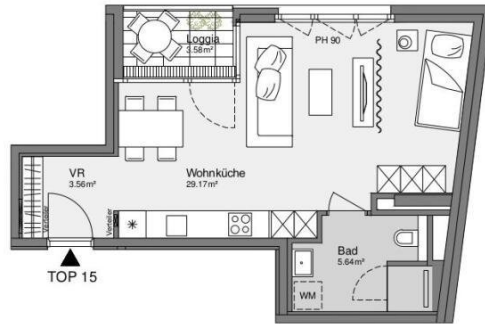
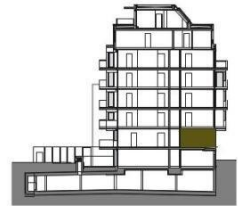
5m

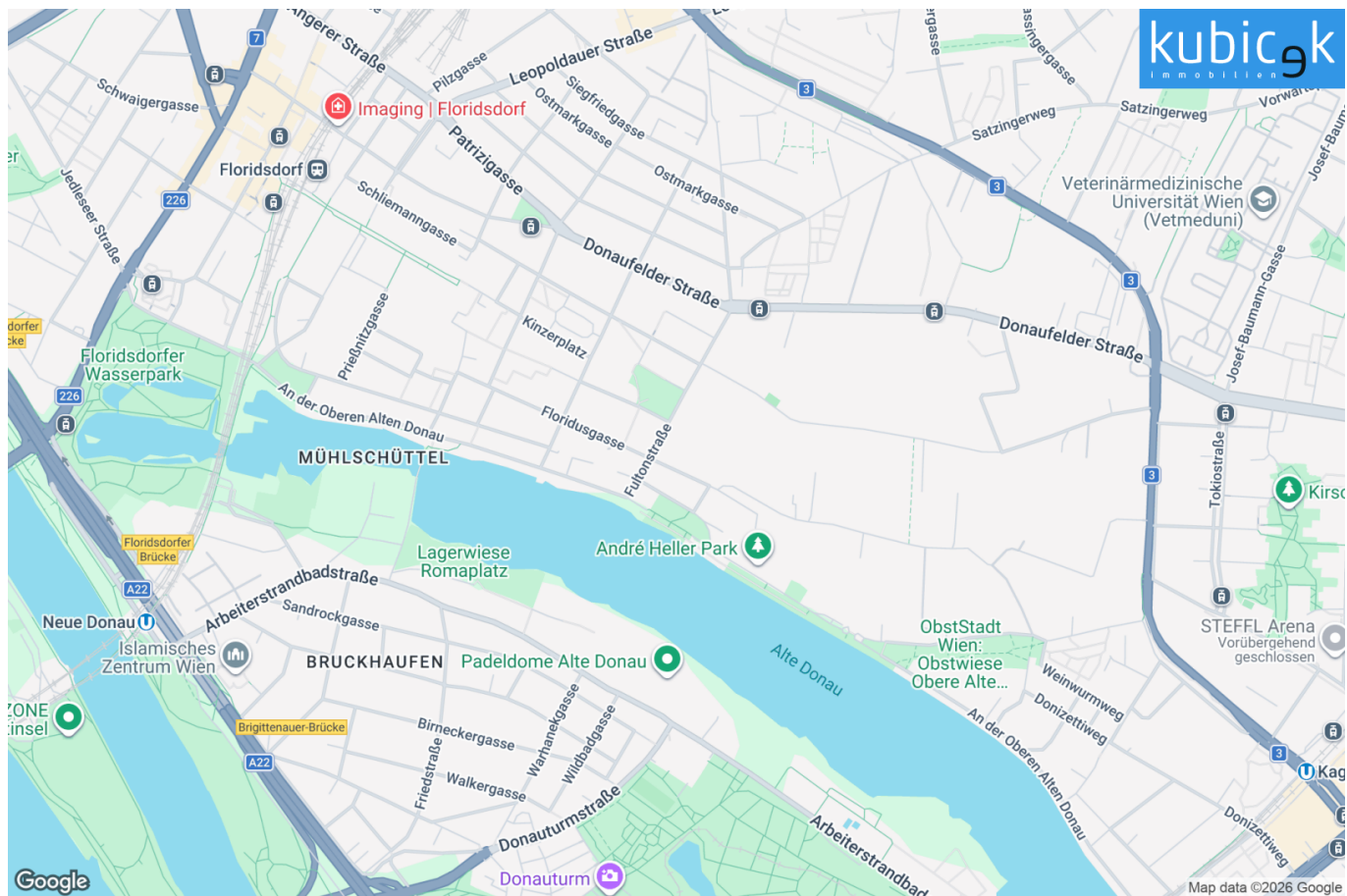


1.OG / Top 15

Wohnnutzfläche 38.37 m²
Freifläche 3.58 m²
(Loggia/Terrasse/Balkon)

Schnitt und Übersicht





Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause und es fühlt sich an, als wären Sie das ganze Jahr über im Urlaub.

Diese charmante Garconniere mit ca. 38 m² Wohnfläche plus nordostseitiger Loggia liegt nur wenige Schritte von der Alten Donau entfernt – einem der begehrtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens. Der Mühlenschüttelpark mit direktem Zugang zum Wasser befindet sich nur rund 100 Meter entfernt.

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines achtstöckigen Gebäudes, aufgrund des tiefergelegten Niveaus jedoch angenehm erhöht wie im Hochparterre.

Beim Betreten gelangen Sie in einen Vorraum, der Sie weiter in die helle Wohnküche mit Zugang zur Loggia sowie ins Badezimmer führt. Der Wohnraum bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und ein Bett. Der hochwertige Eichenparkett sorgt für ein warmes Wohngefühl.

Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet – Kühlschrank mit Gefrierfach, Backrohr, Spüle, Dunstabzug und Geschirrspüler sind bereits vorhanden.

Das stilvoll verflieste Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen, barrierefreien Dusche, Waschtisch, modernem Hänge-WC, Waschmaschinenanschluss und einem fernbedienbaren Elektroheizkörper.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme der Wien Energie. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine angenehme Fußbodenheizung, gesteuert über einen Raumthermostat im Wohnzimmer.

Im gepflegten Innenhof steht eine Sandkiste mit Sitzgelegenheit zur Verfügung. Von dort gelangen Sie über die Anlage und eine kleine Straße direkt zur Alten Donau – ideal für Spaziergänge, Sport, Sonnenuntergänge und alles, was das Leben am Wasser so besonders macht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap