

Wohnen im Grünen nahe dem Marchfeldkanal – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit verglaster Loggia



Objektnummer: 146251

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,17 m ²
Nutzfläche:	85,81 m ²
Lagerfläche:	3,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	365,60 €
Sonstige Kosten:	33,18 €

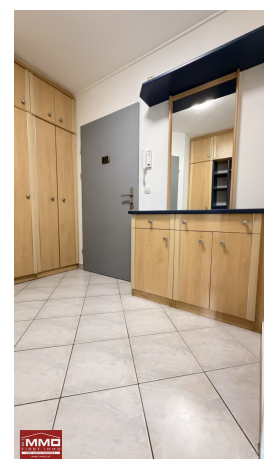
Ihr Ansprechpartner

Mario Kosa

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 664 100 03 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













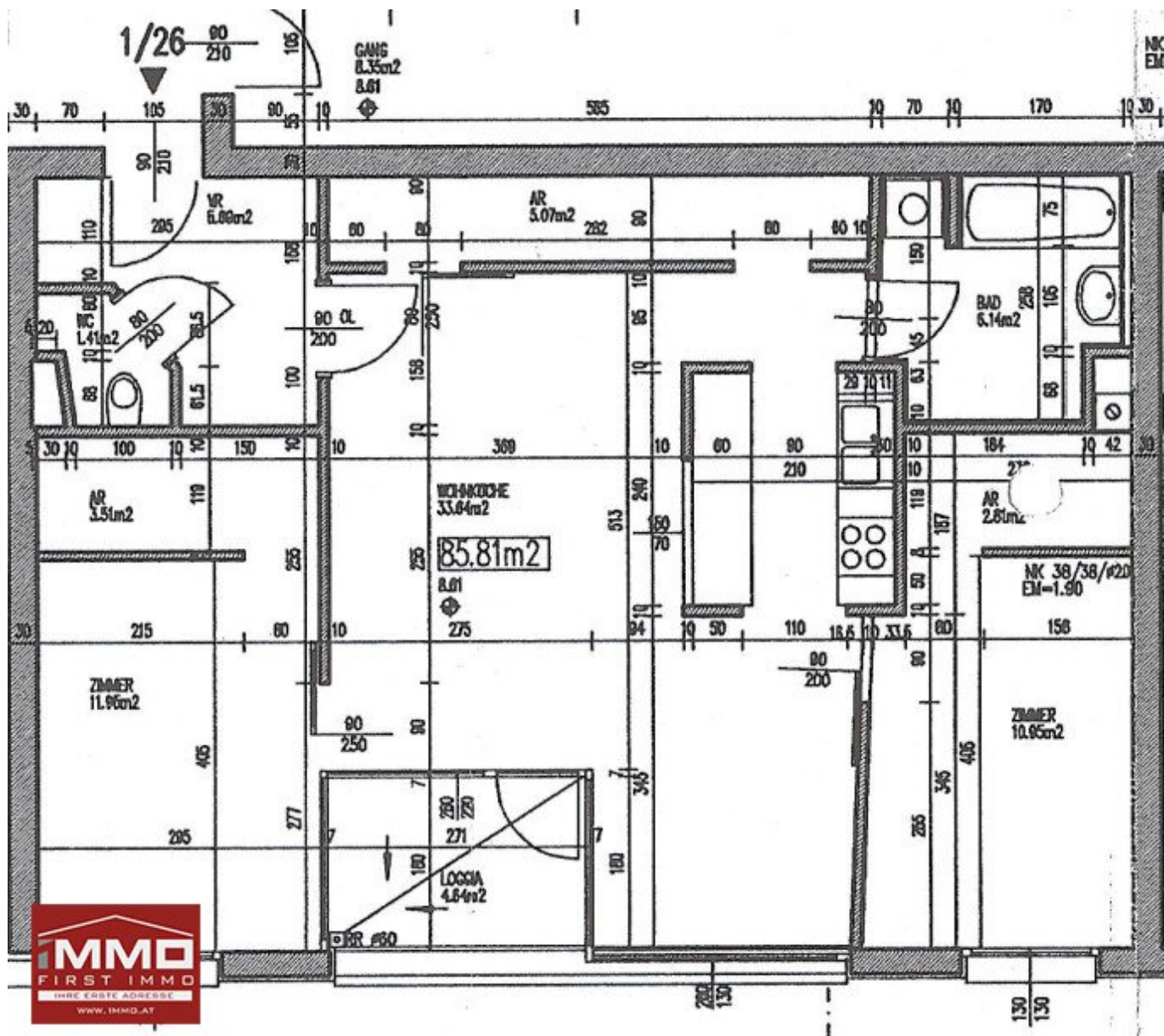












Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Liftstock einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1995 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer großzügigen verglasten Loggia mit herrlichem Grünblick.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und direkten Zugang zur verglasten Loggia bietet. Diese erweitert den Wohnbereich und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen – mit freiem Blick über die grüne Umgebung.

Die **separate Küche** ist als eigener Raum ausgeführt und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Durch die Trennung vom Wohnbereich bleibt Kochen und Wohnen angenehm voneinander getrennt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch sind die **zwei separaten Schrankräume**, die für außergewöhnlich viel Stauraum sorgen und den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das **separate WC wurde modernisiert** und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand.

Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, durchdachter Raumaufteilung, viel Stauraum und der ruhigen Grünlage macht diese Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare zu einem attraktiven Zuhause.

Highlights

- ca. 81,17 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Küche

- verglaste Loggia mit Grünblick
- 2 Schlafzimmer
- 2 Schrankräume
- Badezimmer mit Badewanne
- modernes separates WC
- Vorraum mit guter Raumaufteilung
- Fernwärme
- 3.Liftstock
- gepflegte Wohnhausanlage
- ruhige Wohnlage

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend im 21. Wiener Gemeindebezirk und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der **Marchfeldkanal** zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein und bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Erholungswert. Ebenso ist der traditionsreiche **Heurigenort Stammersdorf** mit seinen gemütlichen Weingärten, Heurigenbetrieben und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar und zählt zu den beliebtesten Ausflugszielen im Norden Wiens.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien **30 und 31** sowie die Buslinien **30A und 32A** befinden sich nur wenige

Gehminuten entfernt und bringen Sie bequem zum Bahnhof **Floridsdorf** mit Anschluss an die **U6**, S-Bahn sowie zahlreiche Regional- und Straßenbahnlinien. Auch die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto rasch erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés – befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die gelungene Kombination aus ruhiger Grünlage, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv – ideal für alle, die die Vorzüge der Natur genießen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt nicht missen möchten.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Kosa jederzeit gerne unter mk@1mmo.at zur Verfügung!

Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Lagebericht etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den

datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap