

Ruhige 3-Zimmer-Eigentumswohnung – Sanierungsobjekt mit viel Gestaltungspotenzial in 1210 Wien



Objektnummer: 5798

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	296,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Viktor Hladik
☎ +43 664 502 43 96
✉ v.hladik@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Ruhige 3-Zimmer-Eigentumswohnung – Sanierungsobjekt mit viel Gestaltungspotenzial in 1210 Wien

In einer **ruhigen Wohnlage in Donaufeld** wartet diese ca. 67 m² große Eigentumswohnung auf neue Eigentümer, die das Potenzial einer gut geschnittenen Wohnung erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1957** und verfügt über drei relativ großzügige Zimmer. Eines davon bietet sich hervorragend als Wohnküche an. Direkt angrenzend befindet sich ein kleiner zusätzlicher Raum, der sich beispielsweise als Speisekammer oder praktischer Abstellraum nutzen lässt.

Besonders angenehm ist die Raumaufteilung: **Bis auf ein Zimmer sind sämtliche Räume zentral begehbar**. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und Familien als auch für Personen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage: Trotz des ruhigen Wohnumfelds befinden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Drogeriemärkte sowie mehrere öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Gehdistanz**. Auch Schulen, Kindergarten und Grünflächen sind schnell erreichbar.

Key Facts

- **Ruhige Wohnlage** in 1210 Wien
- Ca. **67 m²** Wohnfläche
- **Dritter Stock** ohne Aufzug
- **Neubau**, Baujahr 1957
- **Drei relativ große Zimmer**

- Eines der Zimmer ist als Wohnküche vorgesehen
- Direkt an die gedachte Wohnküche ein angrenzender kleiner Raum – ideal als Abstellraum oder Speisekammer
- Bis auf ein Zimmer alle **Räume zentral begehbar**
- Badezimmer mit **Bidet**
- Separates **WC mit Fenster**
- **Warmwasseraufbereitungsgerät mit Gas** im Badezimmer
- Gasanschluss im als Wohnküche vorgesehenen Raum – beispielsweise für einen Gasherd nutzbar
- Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, Anfang der 2000er-Jahre erneuert
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Haus
- Unmöbliert und **Sofort verfügbar**

Laut Abgeber:

- Für die Wohnanlage sind Sanierungsmaßnahmen geplant
- Geplant sind Arbeiten an der Fassade inklusive Wärmedämmung

- Das Stiegenhaus soll gestrichen werden
- Die Eingangstür soll erneuert werden
- Die Finanzierung soll teilweise aus den vorhandenen Rücklagen erfolgen
- Zusätzlich wird voraussichtlich ein Darlehen aufgenommen

Lage – ruhig wohnen und trotzdem bestens versorgt

Die Wohnung befindet sich in der Bertlgasse im beliebten Floridsdorfer Bezirksteil Donaufeld. Die Straße selbst ist als Wohnstraße bzw. Tempo-30-Bereich geprägt. Gleichzeitig überzeugt das Umfeld durch eine **ausgezeichnete fußläufige Infrastruktur**: Supermärkte, Drogerien, Apotheke, Bäckerei und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Nahversorgung:

- NAMA Supermarkt, Leopoldauer Straße – ca. **213 m**
- Lidl, Hoßplatz – ca. **243 m**
- Sonnen-Apotheke, Leopoldauer Straße – ca. **262 m**
- BIPA, Hoßplatz – ca. **285 m**
- Ströck Bäckerei, Scheffelstraße – ca. **294 m**
- EUROSPAR, Leopoldauer Straße – ca. **347 m**
- SPAR, Donaufelder Straße – ca. **351 m**

- dm Drogeriemarkt, Leopoldauer Straße – ca. **358 m**
- Trafik/Post-Partner im Bereich Leopoldauer Straße – ca. **175 m**
- Trafik, Donaufelder Straße – ca. **334 m**
- BAWAG-Bankomat, Leopoldauer Straße – ca. **179 m**

Damit lässt sich ein großer Teil des täglichen Bedarfs **bequem zu Fuß und ohne Auto erledigen**.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **Linie 25 – Straßenbahn:** Floridsdorf – Aspern, Oberdorfstraße; Haltestelle Hoßplatz ca. 300–350 m entfernt
- **Linie 26 – Straßenbahn:** Hausfeldstraße – Strebersdorf; Haltestelle Hoßplatz ca. 300–350 m entfernt
- **Linie 27 – Straßenbahn:** Aspern Nord – Strebersdorf; im Bereich Donaufelder Straße/Hoßplatz erreichbar
- **Linie 29A – Autobus:** Floridsdorf – Großfeldsiedlung; Haltestellen Sebastian-Kohl-Gasse bzw. Patrizigasse ca. 200–300 m entfernt
- **Linie 29B – Autobus:** Floridsdorf – Großfeldsiedlung; im Bereich Sebastian-Kohl-Gasse erreichbar
- **Linie 33A – Autobus:** Mühlshüttel – Floridsdorf; im erweiterten unmittelbaren Umfeld erreichbar
- **Linie N20 – Nachtbus:** Eßling, Stadtgrenze – Strebersdorf, Meriangasse; im Bereich

Donaufelder Straße/Hoßplatz

- **Linie N30 – Nachtbus:** Floridsdorf – Neu Leopoldau; im näheren Floridsdorfer Umfeld
- **Linie N31 – Nachtbus:** Schwedenplatz – Stammersdorf; im näheren Floridsdorfer Umfeld

Besonders attraktiv ist außerdem die Nähe zum Verkehrsknoten Floridsdorf mit U6, S-Bahn, Straßenbahn- und Busverbindungen. Dieser ist in rund 10 Gehminuten erreichbar und schafft eine sehr gute Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt und zu weiteren Teilen Wiens.

Interessante Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten

- **Volksschule Mengergasse** – ca. 355 m
- Bildungsanstalt für Kindergartenpädagogik der Stadt Wien – ca. 390 m
- Kindergarten „Hundert-Morgen-Wald“ in der Pilzgasse – ca. 336 m
- **Joseph-Samuel-Bloch-Park** – fußläufig erreichbar
- Mehrere Ärzte und medizinische Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs
- **Bahnhof Floridsdorf mit U6 und S-Bahn** – rund 10 Gehminuten
- Gute Radverkehrsanbindung in Richtung Donaufeld und Alte Donau
- **Alte Donau und Donauinsel bieten attraktive Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten und sind von Donaufeld aus gut erreichbar**

Gerade die Kombination aus **ruhiger Wohnstraße, umfangreicher Nahversorgung, guter öffentlicher Anbindung und der Nähe zu den Erholungsgebieten des 21. Bezirks** macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch langfristig orientierte Käufer interessant.

Fazit

Diese Eigentumswohnung bietet **ca. 67 m² Wohnfläche, drei gut nutzbare Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung** in einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend erschlossenen Wohngegend.

Wer eine Wohnung sucht, die Raum für die Umsetzung eigener Vorstellungen bietet und dabei auf eine **starke Infrastruktur, kurze Wege und gute öffentliche Verkehrsanbindung** nicht verzichten möchte, findet hier eine interessante Gelegenheit in 1210 Wien.

Die Wohnung ist unmöbliert, sanierungsbedürftig und sofort verfügbar.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 189.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap