

Grünblick trifft Stadtleben - 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Florsdorf



Objektnummer: 6891/346

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	197.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Ullrich

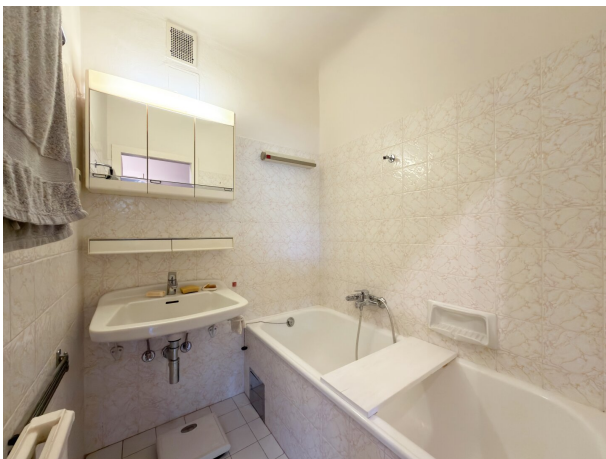
ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T 06644609100

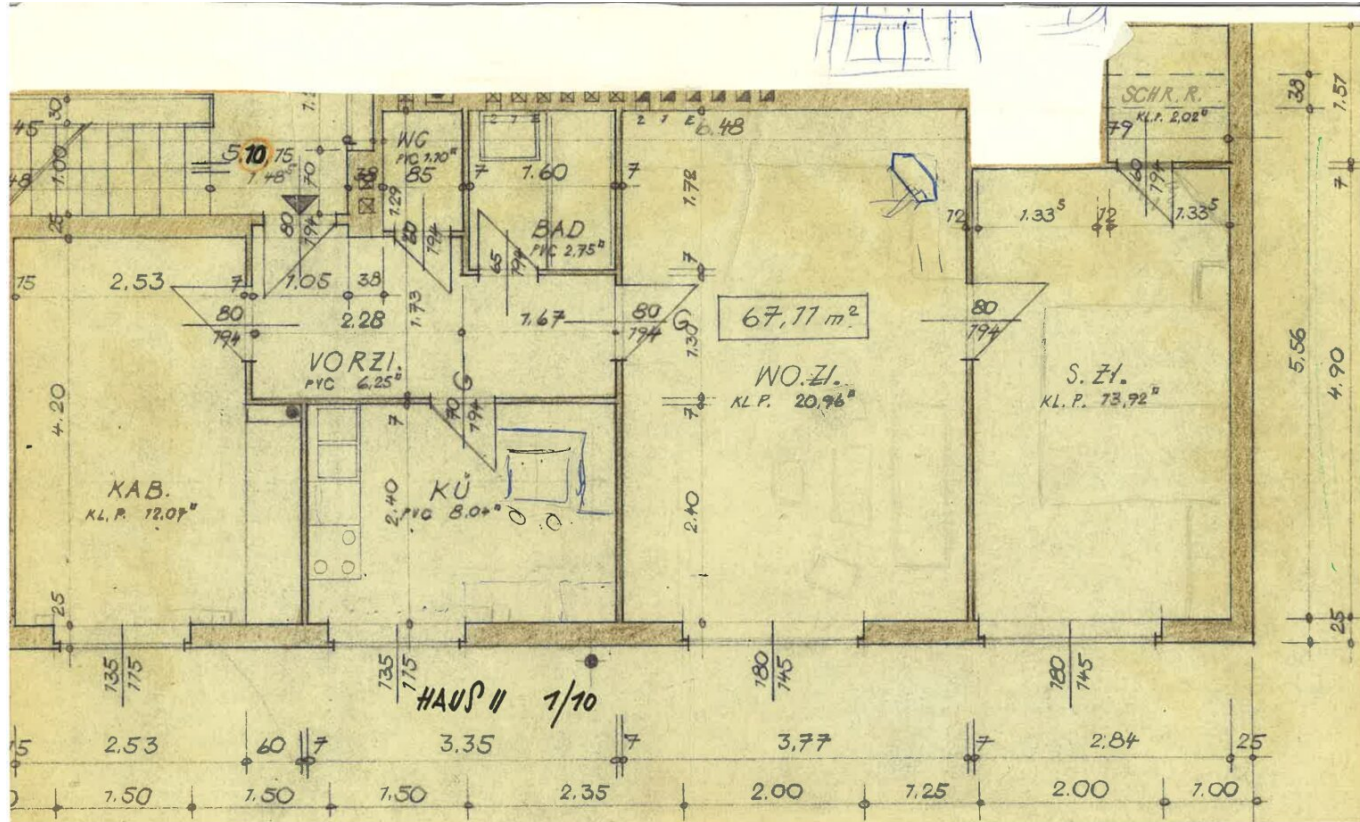
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Wohnen mit Grünblick: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in 1210 Wien mit ca. 67 m² Wohnfläche

Diese **3-Zimmer-Eigentumswohnung in 1210 Wien** bietet auf **ca. 67 m² Wohnfläche** Platz für das Leben zu zweit oder als kleine Familie. Sie befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1969. Ob ein gemütlicher Abend zu Hause, ein gemeinsames Essen mit Freunden oder ein eigener Platz fürs Homeoffice – hier ist Raum für das, was im Alltag zählt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote im Umfeld verbinden das eigene Zuhause mit den Möglichkeiten der Stadt und machen die Lage auch über die Wohnungstür hinaus attraktiv.

Eckdaten

- **Lage:** 1210 Wien, Floridsdorf
- **Wohnfläche:** 67,11 m²
- **Zimmer:** 3
- **Baujahr:** 1969
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Heizungsart:** Öl-Zentralheizung mittels Heizkörper

Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst folgende Räume:

- Vorraum
- Separate Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Begehrter Kleiderschrank beziehungsweise Schrankraum

Die separate Küche hält Kochen und Wohnen räumlich voneinander getrennt. Der Schrankraum schafft Platz für Kleidung und persönliche Dinge, während das Kellerabteil zusätzliche Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnfläche bietet. Durch das vom Badezimmer getrennte WC können beide Bereiche unabhängig voneinander genutzt werden.

Lage & Anbindung

Die Wohnung liegt im Bereich der Leopoldauer Straße in Floridsdorf. Wohnhäuser, Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Parkanlagen prägen das Umfeld. Der Friessneggpark ergänzt die städtische Wohnlage um einen Aufenthalts- und Spielbereich im Grünen.

Für Wege innerhalb Wiens sind insbesondere die Verbindungen zum Floridsdorfer Bezirkszentrum und in Richtung Kagran von Bedeutung. Die Busanbindung ermöglicht den Anschluss an das U-Bahn-Netz und erschließt weitere Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote in den umliegenden Bezirksteilen.

Infrastruktur

Nahversorgung

Für den Lebensmitteleinkauf stehen unter anderem PENNY in der Heinrich-von-Buol-Gasse 20 und LIDL in der Leopoldauer Straße 165 zur Verfügung. Damit gibt es im Wohngebiet unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs. Das LIDL-Sortiment umfasst auch Backwaren; eine Paketabholstation am Standort bietet die Möglichkeit, Einkäufe mit einer Paketabholung zu verbinden.

Bildung

Für die Betreuung jüngerer Kinder gibt es den KIWI-Kindergarten Töllergasse in der Töllergasse 13–15. Im benachbarten 22. Bezirk befindet sich die Ganztagsvolksschule Brioschiweg am Brioschiweg 1 und 3, die Unterricht und Tagesbetreuung verbindet. Damit sind Einrichtungen für unterschiedliche Altersstufen im umliegenden Stadtgebiet vorhanden.

Ein weiterer Bildungsstandort ist die Veterinärmedizinische Universität Wien am Veterinärplatz 1. Für Personen, die dort studieren oder arbeiten, ist die Lage der Wohnung innerhalb dieses Teils von Floridsdorf ebenfalls von Interesse.

Verkehrsanbindung

Die Buslinie 29A bedient die Haltestelle Töllergasse und führt ohne Umstieg zum Bahnhof Floridsdorf, wo Anschluss an die U6 besteht. An der Haltestelle Heinrich-von-Buol-Gasse hält außerdem der 31A. Dieser verbindet den Bereich mit der Station Siemensstraße und dem Kagraner Platz, an dem in die U1 umgestiegen werden kann. So stehen je nach Fahrtziel unterschiedliche Verbindungen zum Wiener U-Bahn-Netz zur Verfügung.

Für den Individualverkehr bilden die Leopoldauer Straße und die Siemensstraße wichtige örtliche Verbindungen. Über die Angyalföldstraße/B3 besteht eine Anbindung Richtung Brünner Straße und A22, die Fahrten innerhalb Wiens und ins niederösterreichische Umland ermöglicht.

Gastronomie und Freizeit

Der Leopoldauerhof in der Leopoldauer Straße 151 bietet klassische Wiener Küche und eignet sich für ein gemeinsames Mittag- oder Abendessen. Eine kulinarische Alternative ist das EBI 21 in der Leopoldauer Straße 45–47 mit asiatischen Gerichten und einem All-you-can-eat-Angebot. Damit reicht die Auswahl entlang der Straße von österreichischer Küche bis zu asiatischen Spezialitäten.

Für sportliche Aktivitäten bietet die KSV-Siemens-Sportanlage in der Heinrich-von-Buol-Gasse 3 Möglichkeiten zum Tennisspielen. Die dort tätige tennis-Sportschule ergänzt das Angebot um Training. Am selben Standort werden auch Fußballkurse für Kinder angeboten.

Für einen Kulturabend bietet sich das Gloria Theater in der Prager Straße 9 im Floridsdorfer Bezirkszentrum an. Der Spielplan umfasst Theaterproduktionen, musikalische Veranstaltungen und Angebote für Kinder.

Erholung im Freien ermöglicht der Friessneggpark mit Baumbestand, Wiesen und Sitzgelegenheiten. Kletter- und Spielgeräte sowie eine Nestschaukel machen die Parkanlage auch für Familien interessant und ergänzen die Möglichkeiten für eine Pause im Grünen.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 197.000,00

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.