

**Stilvoll sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit
Südost-Ausrichtung – Erstbezug-Feeling & durchdachter
Grundriss**



Objektnummer: 1945/2748

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,87 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.959,92 €
Betriebskosten:	160,81 €
USt.:	16,08 €
Provisionsangabe:	

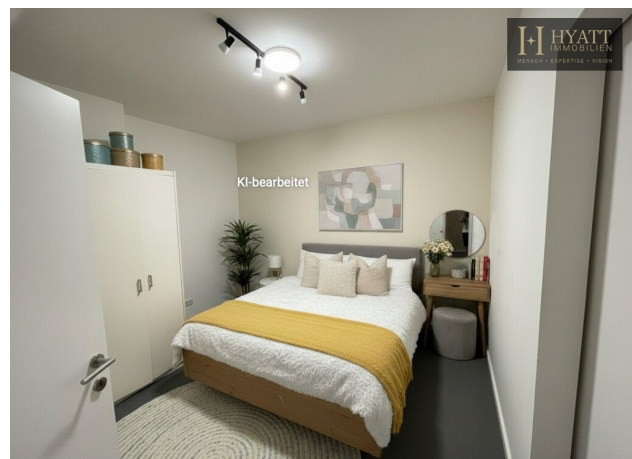
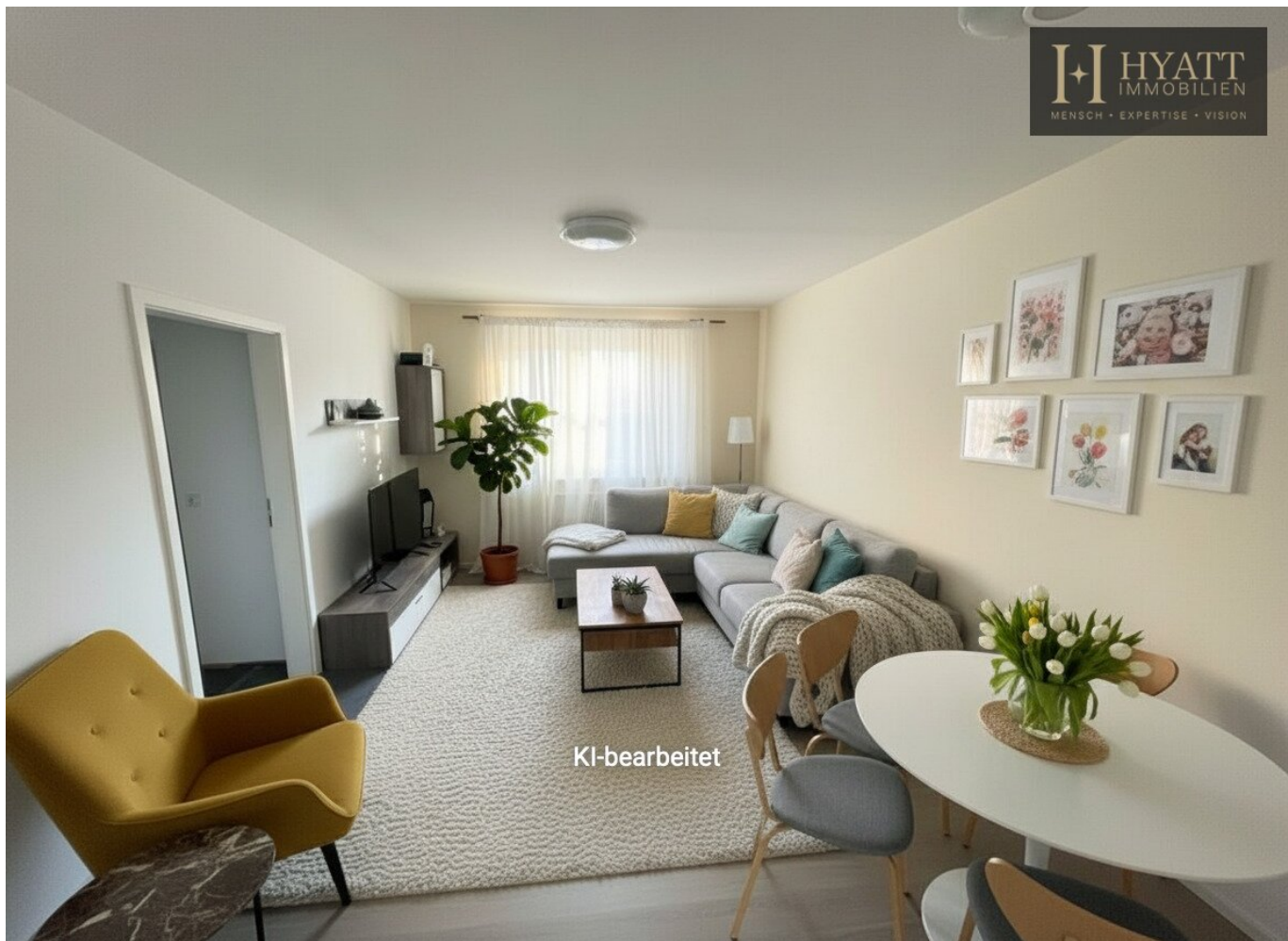
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



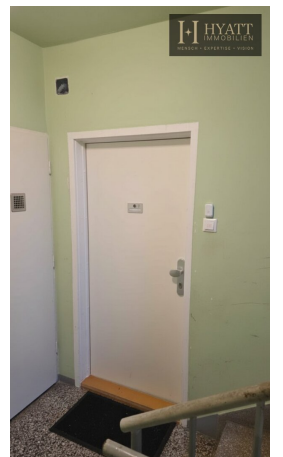
Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

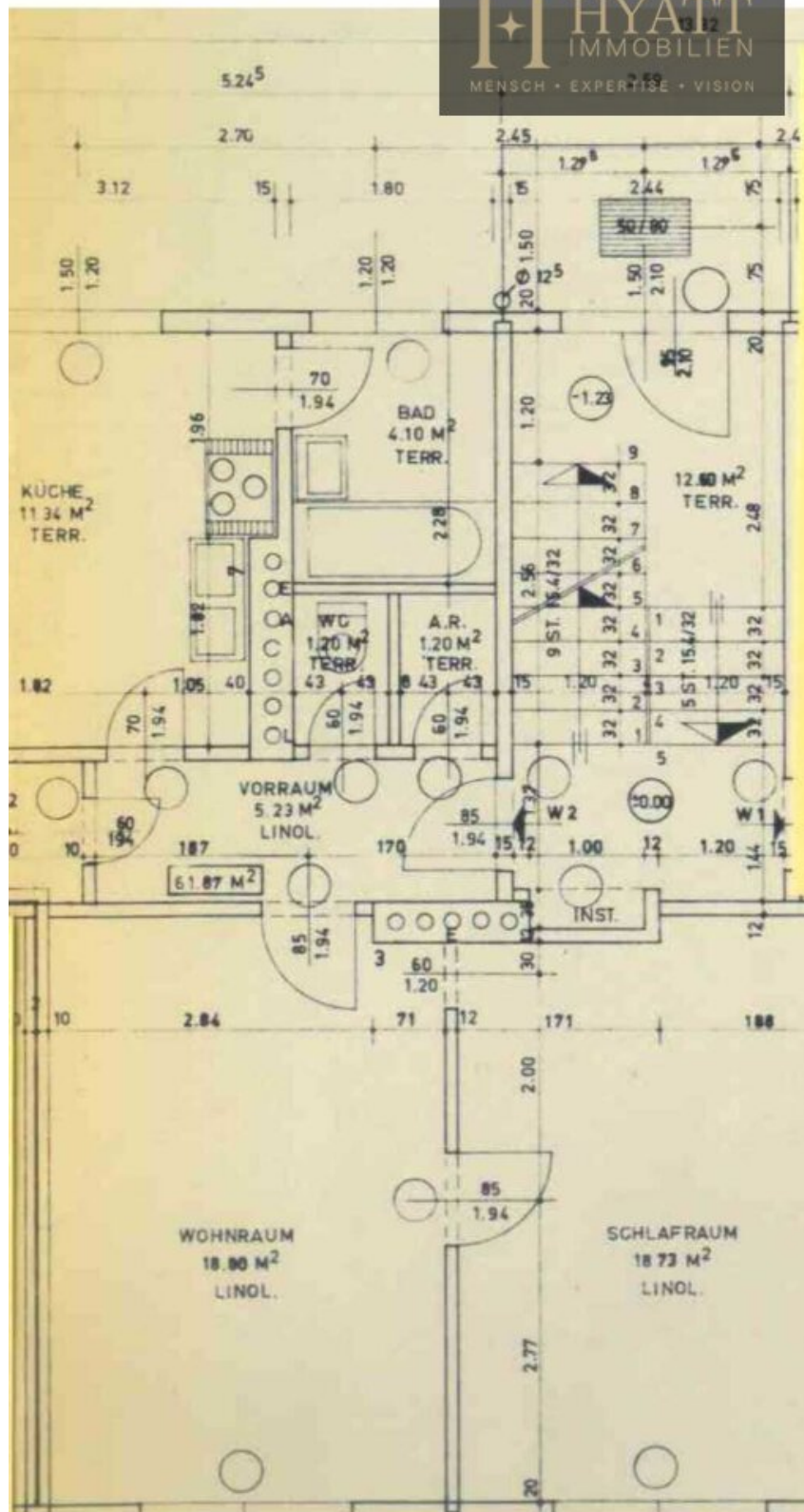




KI-bearbeitet



16:44



Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 2,5-Zimmer**-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen **Südost**-Ausrichtung. Auf ca. 61,87 m² Wohnfläche präsentiert sich ein Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Die Wohnung wurde umfassend saniert – sämtliche Elektroinstallationen, Böden sowie Wandoberflächen wurden erneuert und vermitteln ein zeitgemäßes, sofort bezugsfertiges Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **zentralen Vorraum**, der alle Räume effizient erschließt. Der großzügige Wohnraum (ca. 18 m²) überzeugt mit seiner freundlichen Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Direkt angrenzend befindet sich die funktionale Küche (ca. 11 m²), die durch ihre klare Struktur und gute Nutzbarkeit punktet.

Das **Schlafzimmer** (ca. 18,7 m²) ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie ein komfortables Bett – ein idealer Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate Abstellräume (je ca. 1,2 m²), die wertvollen Stauraum schaffen – ein echtes Plus im Alltag.

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet, zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung – praktisch und komfortabel zugleich.

Die **Südost-Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse am Morgen und ein freundliches Wohnambiente über den Tag hinweg.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit solider Bausubstanz aus den 1960er-Jahren. Das Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten und wurde laufend instand gehalten und vor Kurzem gründlich saniert.

Beheizung erfolgt via Gastherme und Etagenheizkörper

Laut aktueller Vorschreibung beträgt die monatliche Gesamtbelastung inkl. Rücklage rund: ca. € 243,37 monatlich (inkl. Betriebskosten & Rücklage)

Das Haus vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

- Komplett saniert (Elektrik, Böden, Wände)

- Durchdachter Grundriss mit zentralem Vorraum
- 2,5 Zimmer – ideal für Singles, Paare oder Anleger
- Separate Küche mit guter Größe
- Zwei Abstellräume (echter Mehrwert!)
- Südost-Ausrichtung – hell & freundlich
- Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre

Jetzt Exposé anfordern und Besichtigung vereinbaren!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap