

Charmante sanierte 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Grünblick in 1210 Wien!



Objektnummer: 2142/22657

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,49
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	262,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

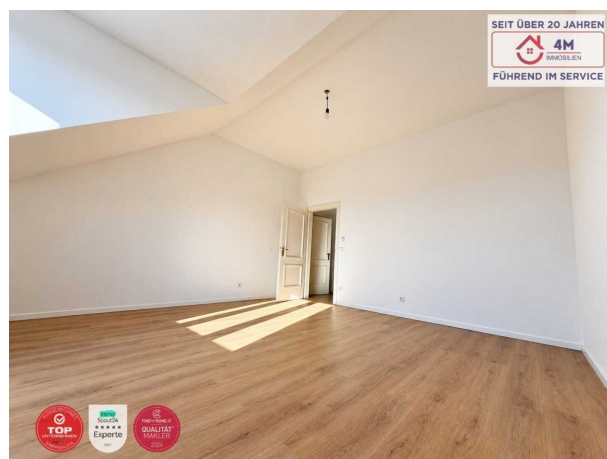
Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien







Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 58,4 m² vereint modernes Wohnen mit dem besonderen Charakter eines klassischen Wiener Jahrhundertwendehauses aus dem Jahr 1914. Das Dachgeschoss wurde 1999 ausgebaut und verbindet die Vorzüge eines modernen Wohnkonzepts mit einer **angenehmen Raumhöhe, großzügigen Fensterflächen und einem besonderen Wohngefühl**.

Die durchdachte Raumaufteilung und die Ausrichtung nach zwei Seiten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Durchlüftung. Während Schlafzimmer und Küche einen idyllischen Blick in den begrünten Innenhof bieten, eröffnet sich vom großzügigen Wohnzimmer ein weiter Ausblick bis zum Kahlenberg.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Kellerabteil und ein Lift ergänzen das Angebot. Das gepflegte Haus überzeugt zudem durch seinen halboffenen Innenhof mit schönem Altbaumbestand.

Die Wohnung wurde 2023 renoviert und befindet sich in sehr gutem Zustand – ideal für Singles oder Paare, die eine helle Wohnung mit individuellem Charakter suchen.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 58,4 m² Wohnfläche
- Zwei helle, getrennt begehbare Zimmer
- Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1999
- Angenehme Raumhöhe – modernes Wohnen mit Altbaucharme
- Großzügige Fensterflächen und viel Tageslicht
- Blick ins Grüne und Fernblick bis zum Kahlenberg
- Voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Separates WC und praktischer Abstellraum

- Kellerabteil und Lift
- Gepflegtes Jahrhundertwendehaus mit begrüntem Innenhof
- Renovierung im Jahr 2023

Lage

Die Wohnung befindet sich in Jedlesee im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Die Umgebung bietet eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen.

Nahversorgung und Alltag: Supermärkte, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen erschließen den Bezirk und ermöglichen die Anbindung an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an den Bahnhof Floridsdorf.

Freizeit und Erholung: Grünflächen und Naherholungsgebiete in Floridsdorf bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Auch die Donauinsel und der Aupark Jedlesee sind attraktive Ausflugsziele im weiteren Umfeld.

BK: 262€

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap