

**PROVISIONSFREI*! Generalsanierte, helle
2-Zimmer-Wohnung nahe Alte Donau und Bahnhof
Floridsdorf!**



Wohnzimmer (mit KI möbliert)

Objektnummer: 4891

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße 20
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	265.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	10,93 €
Betriebskosten:	113,81 €
Heizkosten:	7,10 €
USt.:	15,10 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

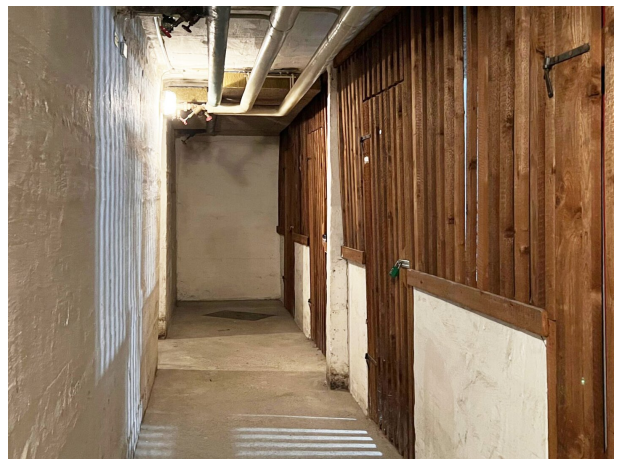
Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

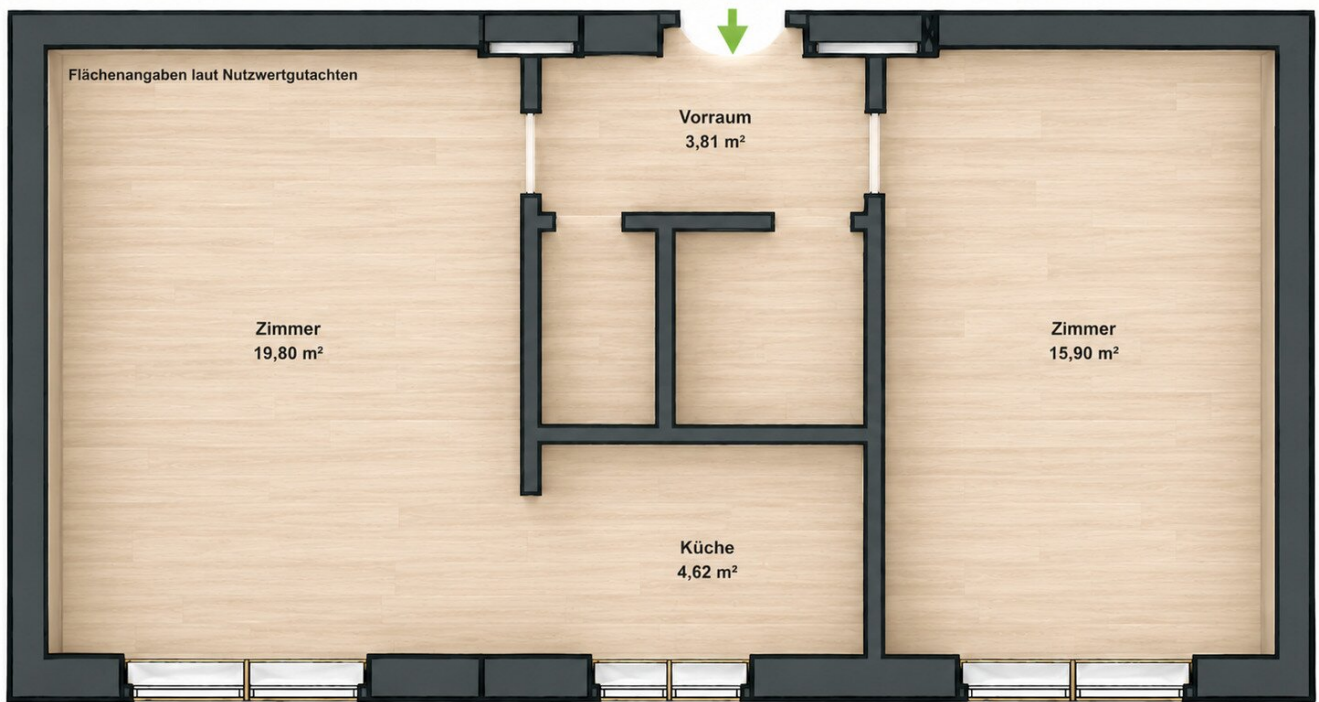












Objektbeschreibung

Diese helle, liebevoll generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m² Wohnnutzfläche befindet sich im 2. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage in der Andreas-Hofer-Straße – nur wenige Minuten von der Alten Donau und dem Bahnhof Floridsdorf entfernt.

Die Wohnung wurde 2021 von Profis generalsaniert und überzeugt mit einem modernen, gepflegten Wohngefühl. Auch das Haus wurde laufend instand gehalten und 2011 thermisch saniert.

Warme Vollholzparkettböden in den Wohnräumen und der Küche schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Hochwertige Fliesen im Vorzimmer, Badezimmer und WC sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Im Badezimmer stehen Ihnen bereits ein Spiegelschrank und eine moderne Ausstattung zur Verfügung. Die schöne Einbauküche mit SIEMENS-Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein.

Beheizt wird die Wohnung bequem mittels Fernwärme. Ein Heizkostenkonto ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Die Warmwasseraufbereitung übernimmt ein moderner Elektrospeicher im Badezimmer.

Hochwertige Innenplissees an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort. Auch die TV-, Kabel- und Internetanschlüsse wurden neu verlegt – damit Sie sich ganz auf das Einrichten und Wohlfühlen konzentrieren können.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **2021 GENERALSANIERT**
- Baujahr 1970
- 48 m² Wohnnutzfläche
- 2. Liftstock
- 2 Zimmer
- Moderne Einbauküche mit SIEMENS-Geräten und Fenster

- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Spiegelschrank
- Separates WC
- **Großes Kellerabteil mit ca. 7 m² Stauraum**
- **Anmietung eines Tiefgaragen-Stellplatzes möglich!**
- **Angemessene Mietzinsbildung bei Vermietung**

Der Kaufpreis:

€ 265.000,- (Provisionsfrei für den Käufer!)

Verkehrsanbindungen:

Auto:

A22 Anschlussstelle Nordbrücke: Donaukanal Straße / Prager Straße binnen 7 Minuten erreichbar

In nur **8 Autominuten** erreichen Sie sowohl das **Westfield Donau Zentrum** sowie das **Shopping City Nord (SCN)**, die eine breite Palette an **Einkaufsoptionen** bieten.

Bahnhof Floridsdorf:

U-Bahn-Linie **U6**

Schnellbahn-Linien: **S1, S2, S3, S4, S7**

Regionalzüge: **REX1, REX2, REX 3**

Straßenbahn-Linien: **25, 26, 27, 30, 31**

Bus-Linien: **20A, 28A, 29A, 33A, 34A**

diverse **VOR-Linien** zB.: 500 oder 850

Nachtbusse **N20, N29, N30, N31**

Wohn- und Schlafzimmer wurden mittels KI möbliert.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

*Provisionsfrei für den Käufer. Provision übernimmt der Verkäufer.

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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <275m

Universität <675m

Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <375m

Post <300m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap